

Gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 27 december 2019
Afdeling grondgebiedzaken - Dienst
stedenbouw en ruimtelijke ordening

2 2019_GR_00399 Definitieve vaststelling RUP Vijverweelde-Alcea - Vaststelling

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Veerle Vincke, voorzitter; de heer Marc Van de Vijver, burgemeester; de heer Filip Kegels, schepen; de heer Boudewijn Vlegels, schepen; de heer Dirk Van Esbroeck, schepen; de heer Roger Heirwegh, raadslid; de heer Bruno Stevenheydens, raadslid; de heer Werner Maes, raadslid; de heer Andre Buyl, raadslid; de heer Ernest Smet, raadslid; mevrouw Marijke De Graef, raadslid; mevrouw Ann Cools, raadslid; de heer Issam Benali, raadslid; mevrouw Lien Van Dooren, raadslid; de heer Jens De Wael, raadslid; mevrouw Dominique Tielens, raadslid; de heer Jan Van De Perre, raadslid; mevrouw Karolien Weekers, raadslid; de heer Stijn De Munck, raadslid; de heer Jeroen Verhulst, raadslid; de heer Koen Maes, raadslid; mevrouw Lientje De Schepper, raadslid; mevrouw Annick Van de Vyver, raadslid; de heer Bjorn Vaerenberg, raadslid; mevrouw Kathleen De Schepper, raadslid; mevrouw Méline Rovillard, raadslid; de heer Bram Massar, raadslid; mevrouw Katty Schelfhout, raadslid; mevrouw Leen Van Laere, raadslid; de heer Jan Noppe, algemeen directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Katrien Claus, schepen; de heer Raf Van Roeyen, schepen; mevrouw Ingeborg De Meulemeester, schepen; mevrouw Inge Brocken, schepen; de heer Johan Smet, raadslid; mevrouw Heidi Werrens, raadslid

Motivering

Inhoudelijke toelichting

Ter herinnering

Op basis van het planologische attest voor de fima Vijverweelde-Alcea (02.06.2009) besliste het college tot de opmaak van een RUP.

De mer-screeningnota Vijverweelde-Alcea resulteerde in plan-MER-ontheffing.

De Plenaire vergadering (PV) binnen oude procedure behandelde alle adviezen.

Het Team Veiligheid stelde dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) moet opgemaakt worden.

De gemeenteraad van 30 april 2019 stelde het ontwerp RUP Vijverweelde-Alcea voor voorlopig vast met 34/34 stemmen.

Toelichting

Het openbaar onderzoek liep van 7 juni t.e.m. 6 augustus 2019. Er werden geen bezwaren ingediend.

Adviezen werden verleend door Departement Omgeving, Deputatie Provincie Oost-Vlaanderen, Gemeente Sint-Gillis-Waas, Stad Sint-Niklaas en Gemeente Kruibeke.

Op 14 oktober 2019 nam het college kennis van de adviezen en agendering van het RUP in zitting gecoro d.d. 29 oktober 2019.

De gecoro bundelde én coördineerde de adviezen t.a.v. de gemeenteraad in functie van definitieve vaststelling binnen de voorgeschreven termijn van 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek, i.e. uiterlijk vóór 12 februari 2020.

Het voorwaardelijk gunstig advies van de gecoro luidt: "Gunstig met algemene stemmen mits opname in de toelichtingsnota dat er bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000m², bovenop de geldende hemelwater verordening, meer gebiedsgerichte maatregelen genomen moeten worden om het effect van deze verharding te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken."

Na goedkeuring verslag advies gecoro in zitting van 25 november 2019, heeft de ontwerper de stukken gefinaliseerd in functie van definitieve vaststelling in de gemeenteraad van 27 december 2019.

De gemeenteraad wordt gevraagd het RUP definitief vast te stellen conform het advies van de gecoro zonder bijkomende voorwaarden.

Onmiddellijk na de definitieve vaststelling wordt het RUP met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van de provincie en aan het departement Omgeving.

De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een schorsingstermijn van vijfenveertig dagen die ingaat op de dag na de betekening. Als het gemeenteraadsbesluit niet is geschorst of vernietigd, wordt de gemeenteraadsbeslissing binnen zestig dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en wordt ze binnen dezelfde termijn volledig bekendgemaakt op de website, vermeld in het Belgisch Staatsblad.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

Juridische grond

Gelet op het decreet lokaal bestuur;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid Afdeling 4, Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen, art. 2.2.18 t.e.m. 2.2.25;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over de voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen zoals gewijzigd bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013;

Gelet op het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (Deputatie 28 september 2006), inzonderheid de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven (pag. 54) van het richtinggevend gedeelte;

Gelet op het definitief gewestplan 'Sint-Niklaas-Lokeren' (K.B. 7 november 1978) volgens hetwelk de site deels begrepen is in een woongebied, deels in agrarisch gebied;

Gelet op het voorwaardelijke gunstig advies van de gemeentelijke commissie van advies voor de ruimtelijke ordening van 29 oktober 2019;

Advies

Gemeente Sint-Gillis-Waas

Gunstig advies

Het ontwerp van RUP geeft geen aanleiding tot opmerkingen omdat het geen significant effect heeft op het grondgebied van onze gemeente.

Stad Sint-Niklaas

Onthouding

Het college van burgemeester en schepenen nam in zitting van 24 juni 2019 kennis van het ontwerp RUP Alcea-Vijverweelde (Beveren) en besliste, vermits er geen negatieve gevolgen te verwachten zijn op het grondgebied van Sint-Niklaas, zich verder niet inhoudelijk uit te spreken over het dossier.

Gemeente Kruibeke

Onthouding

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van de adviesvraag van de gemeente Beveren maar wenst deze vraag niet aan de gemeenteraad voor te leggen.

**Deputatie Oost-Vlaanderen**

Gunstig onder voorwaarden

Bij de realisatie van verhardingen van meer dan 1000 m², wordt opgelegd bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken.

Departement Omgeving

Gunstig onder voorwaarden

Mits voldoende rekening wordt gehouden met ons advies van 30/10/2018 n.a.v. de plenaire vergadering stellen wij geen kennelijke strijdigheden vast met de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Stemming op het besluit

De Gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

Besluit

De Gemeenteraad beslist

Artikel 1

kennis te nemen van het voorwaardelijk gunstig advies van de gecoro (met inbegrip van de adviezen van departement omgeving, deputatie, gemeentes Kruibeke, Sint-Niklaas en Sint-Gillis-Waas) d.d. 29 oktober 2019, nl. mits opname in de toelichtingsnota dat er bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1 000m², bovenop de geldende hemelwater verordening, meer gebiedsgerichte maatregelen genomen moeten worden om het effect van deze verharding te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken;

Artikel 2

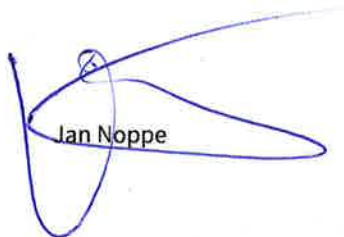
het ontwerp gemeentelijk RUP Alcea-Vijverweelde, bestaande uit een toelichtingsnota inclusief de opgelegde voorwaarde in art. 1, een plan van de bestaande en juridische toestand, een grafisch plan, een grafisch register m.b.t. planbaten & -schade én bijhorende stedenbouwkundige voorschriften definitief vast te stellen.

Bijlagen

1. RUP_Alcea-Vijverweelde_GRbesluit_voorlopige vaststelling_origineel_20190430.pdf
2. RUP_46003_214_00018_00001_TN_VV_alles gebundeld.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Algemeen directeur



Jan Noppe



Voorzitter



Veerle Vincke

RUP Vijverweelde-Alcea
Gemeente Beveren

fase: versie definitieve vaststelling gemeenteraad 27 december 2019



RUP_46003_214_00018_00001

BEVEREN
VERBINDT



vijverspecialzaak



vijver- en tuinaanleg

Opdracht: gemeentelijk RUP Vijverweelde-Alcea

Initiatiefnemer:



BEVEREN
VERBINDT

gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9210 BEVEREN
03 750 17 20
stedenbouw@beveren.be
www.beveren.be

Opdrachthouder:



Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
056 90 50 00
office@adoplan.be
www.adoplan.be

RUP Vijverweelde-Alcea
Gemeente Beveren

Toelichtingsnota
fase: versie definitieve vaststelling gemeenteraad 27 december 2019



RUP_46003_214_00018_00001

BEVEREN
VERBINDT



vijverspecialzaak



vijver- en tuinaanleg

Opdracht: gemeentelijk RUP Vijverweelde-Alcea

Initiatiefnemer:



BEVEREN
VERBINDT

gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9210 BEVEREN
03 750 17 20
stedenbouw@beveren.be
www.beveren.be

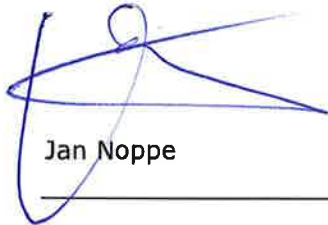
Opdrachthouder:



Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
056 90 50 00
office@adoplan.be
www.adoplan.be

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **30 april 2019**.

de algemeen directeur,



Jan Noppe



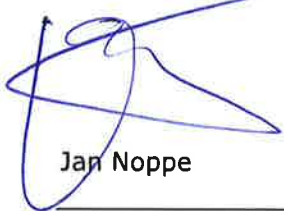
de voorzitter,



Veerle Vincke

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan zoals voorlopig vastgesteld op 30 april 2019, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **7 juni 2019** tot en met **6 augustus 2019**.

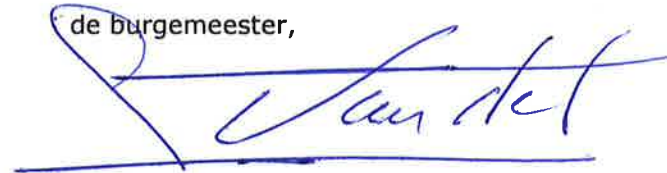
de algemeen directeur,



Jan Noppe



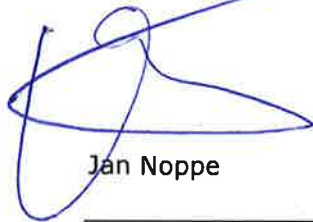
de burgemeester,



Marc Van de Vijver

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **27 december 2019**.

de algemeen directeur,



Jan Noppe



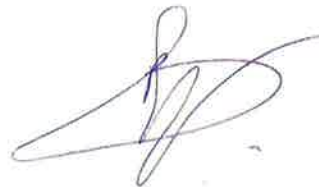
de voorzitter,



Veerle Vincke

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN.

BART WILLAERT, PLANOLOG



INHOUD

INHOUD	1
KAARTEN	3
INLEIDING	4
ALGEMEEN.....	4
BESLISSING TOT OPMAAK EN DOELSTELLING VAN HET RUP.....	4
1 FEITELIJKE TOESTAND	6
1.1 SITUERING EN KENMERKEN VAN DE OMGEVING	6
1.2 KENMERKEN VAN HET BEDRIJF.....	6
1.2.1 Historiek en activiteiten	6
1.2.2 Opdrachtgevers en werkingsgebied	7
1.2.3 Gestockeerd materieel en materiaal.....	7
1.2.4 Tewerkstelling.....	7
1.2.5 Mobiliteitsprofiel.....	8
1.3 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED.....	9
1.4 FOTOREPORTAGE	10
2 JURIDISCHE TOESTAND	12
2.1 BASISGEGEVENS	12
2.2 VERGUNNINGEN.....	12
2.3 VERORDENINGEN.....	13
2.4 VERORDENENDE PLANNEN.....	14
2.5 NATUUR	14
2.5.1 Internationaal of Europees niveau	14
2.5.2 Vlaams niveau.....	15
2.6 WATER	15
2.7 ERFGOED.....	16
2.7.1 Bouwkundig erfgoed.....	16
2.7.2 Landschappelijk erfgoed	16
2.7.3 Archeologisch erfgoed	16

2.7.4	Atlas der Buurtwegen	17
3	PLANOLOGISCHE CONTEXT	18
3.1	VLAAMS NIVEAU	18
3.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	18
3.1.2	Sectorale plannen en kaarten.....	22
3.2	PROVINCIAAL NIVEAU	24
3.2.1	Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS-OV).....	24
3.2.2	Provinciaal RUP 'afbakening kleinstedelijk gebied Beveren'	32
3.3	GEMEENTELIJK NIVEAU	32
3.3.1	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)	32
3.3.2	Mobiliteitsplan.....	38
4	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	39
4.1	MOTIVATIE TOT BESTENDIGING VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN	39
4.1.1	Ontwikkelingsperspectief volgens het GRS	39
4.1.2	Ontwikkelingsperspectief na analyse op microschaal	40
4.2	VERTALING IN GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....	41
5	TOETSING.....	43
5.1	PLAN-MER (MILIEUTOETS)	43
5.2	WATERTOETS	43
5.2.1	Juridisch kader	43
5.2.2	Terreintoets	44
5.2.3	Plantoets	46
6	RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	48
7	PLANBATEN EN PLAN-, KAPITAAL- EN GEBRUIKERSCHADE.....	49
8	BIJLAGES.....	50
8.1	TOELICHTENDE KAARTEN.....	50
8.2	ONTHEFFING PLAN-MER	51
8.3	ONTHEFFING OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT	52

KAARTEN

De kaarten worden gebundeld in punt 8.1 (toelichtende kaarten) van de bijlages.

Kaart 1	plangebied en omgeving – topografische kaart
Kaart 2	plangebied en omgeving – orthofoto 2018
Kaart 3	plangebied – orthofoto 2018
Kaart 4	plangebied en omgeving – GRB 12.09.2018
Kaart 5	plangebied – verkavelingsvergunning V0006/04 d.d. 11.08.2008
Kaart 6	plangebied – vergunningstoestand na stedenbouwkundige vergunning d.d. 22.03.2010
Kaart 7	plangebied – gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren (KB 07.11.1978)
Kaart 8	plangebied – Vlaamse Hydrografische Atlas
Kaart 9	plangebied – overstromingsgevoelige gebieden 2017
Kaart 10	plangebied en omgeving – beschermd monumenten
Kaart 11	plangebied en omgeving – Atlas der Buurtwegen 1841
Kaart 12	plangebied en omgeving – AGNAS-visie buitengebiedregio Waasland – gewenste ruimtelijke structuur
Kaart 13	plangebied en omgeving – AGNAS-visie buitengebiedregio Waasland – operationeel uitvoeringsprogramma
Kaart 14	plangebied – herbevestigde agrarische gebieden
Kaart 15	plangebied – biologische waarderingskaart versie 2
Kaart 16	plangebied en omgeving – voorlopige contour kleinstedelijk gebied Beveren – contour in gebruik voor de opmaak van de plan-MER-screening 'PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Beveren'
Kaart 17	plangebied en omgeving – deelgebieden gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
Kaart 18	plangebied – hellingenkaart
Kaart 19	plangebied – erosiegevoelige gebieden
Kaart 20	plangebied – grondwaterstromingsgevoelige gebieden
Kaart 21	plangebied – winterbedkaart
Kaart 22	plangebied – infiltratiegevoelige gebieden

INLEIDING

ALGEMEEN

Onderhavig document betreft het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gemeentelijk RUP) 'Vijverweelde-Alcea'.

Conform art. 2.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) omvat een RUP:

- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is.
- De erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.
- Een weergave van de feitelijke en juridische toestand.
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan waarvan het een uitvoering is.
- In voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van:
 - Het planmilieueffectenrapport en de passende beoordeling.
 - Het ruimtelijk veiligheidsrapport.
 - Andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten.
- In voorkomend geval, een register van de percelen, al dan niet grafisch, waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie conform het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.
- In voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

BESLISSING TOT OPMAAK EN DOELSTELLING VAN HET RUP

Het bedrijf Vijverweelde is gespecialiseerd in de kweek en verkoop van waterplanten en vissen, inclusief de verkoop van producten voor de aanleg van vijvers (folie, pompen, vijverornamenten ...). Alcea focust zich in hoofdzaak op het ontwerp en de aanleg van vijvers. Op 19.07.2005 werd een proces-verbaal opgesteld tegen het bedrijf Vijverweelde-Alcea¹. Het pv gaf aan dat de kweekserre vergund in 2002 ook een niet-vergunde activiteit bevatte: de verkoop (kleinhandelsactiviteit) van waterplanten, diverse vijverproducten en materiaal nodig voor tuin- en vijveraanleg. Verder kende de site 2 niet-

¹ Het dossier werd op 03.08.2010 geseponeerd door de Procureur des Konings.

vergunde parkings en 300m² niet-vergunde verharding voor het stallen van voertuigen voor aanleg (rupskraantjes, bobcat, freesmachine ...) en voor de stock in open lucht van aanlegproducten zoals bankirai en vijverfolie.

In 2006 werd een aanvraag tot planologisch attest ingediend die ertoe strekte alle bedrijfsactiviteiten te kunnen bestendigen. In de zitting van 15.06.2006 werd door de deputatie hierover een ongunstig advies uitgebracht, op 04.12.2006 werd door het college van burgemeester en schepenen van Beveren alsnog een positief planologisch attest afgeleverd. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het beroep werd door MB van 26.07.2007 ingewilligd. In het MB werd aangegeven dat *'een kleinhandelsactiviteit op de betrokken locatie enkel zou kunnen toegelaten worden binnen de marges van de gewestplanbestemmingen, met name agrarische activiteiten in het agrarisch gebied en activiteiten van ambachtelijk bedrijf en kleinhandel in het woongebied aan de straatkant, voor zover deze verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening'*.

Op 02.06.2009 werd door de gemeente Beveren een voorwaardelijk gunstig planologisch attest afgeleverd aan het bedrijf Vijverweelde-Alcea. Het attest laat toe dat het bedrijf op de site kan blijven en legt de nodige voorwaarden op. Naar art. 4.4.26 § 1 van de VCRO is de gemeente verplicht een RUP op te stellen voor de toegestane ruimtelijke ontwikkelingen. Op 27.04.2015 werd de opdracht gegund aan bvba Adoplan.

Vijverweelde-Alcea kan op korte termijn de bestaande activiteiten op zijn site bestendigen. Het bedrijf dient daarvoor wel het verkoopgedeelte van zijn activiteiten te verplaatsen van het agrarisch gebied naar de woonzone. De vergunde serre in agrarisch gebied dient na de herlokalisatie van de kleinhandel opnieuw bestemd te worden voor het kweken van vissen en waterplanten met uitzondering van één module (1/5) die verder gebruikt kan worden voor het onderbrengen van materiaal voor tuin- en vijveraanleg. Overwegende dit enkel opslag betreft, is dat een functiewijziging die buiten de geëigende bestemmingszone toelaatbaar is². De zonevreemde activiteit op de site beperkt zich bijgevolg tot het stallen en de geordende opslag in open lucht van lichte voertuigen, materiaal en een werkvoorraad van hout, vijverfolie, PVC ... voor tuin- en vijveraanleg.

Overwegende dat het bedrijf op lange termijn geen verdere uitbreiding wenst, oordeelde de gemeente bij het toekennen van het planologisch attest dat de gewenste ontwikkeling en de dynamiek van het bedrijf Vijverweelde-Alcea verzoenbaar is met de onmiddellijke omgeving. Er wordt weliswaar benadrukt dat opslag van materialen die hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken (inerte materialen, stenen, steenslag, granulaten ...) blijvend van het perceel moeten geweerd te worden. De groenbuffering van het bedrijf ten aanzien van de omgevende open ruimte en bewoning dient evenzeer verder verbeterd te worden met een efficiënt zichtscherm.

Het afgeleverde planologisch attest vraagt dat bij de opmaak van het RUP de toegestane ontwikkelingen planologisch verankerd worden, rekening houdend met de opgelegde voorwaarden.

² Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 28.11.2003 (en latere wijzigingen) betreffende de vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, in het bijzonder art. 8.

1 FEITELIJKE TOESTAND

1.1 SITUERING EN KENMERKEN VAN DE OMGEVING

- Kaart 1: plangebied en omgeving – topografische kaart
- Kaart 2: plangebied en omgeving – orthofoto 2018
- Kaart 3: plangebied – orthofoto 2018

Vijverweelde-Alcea is gelegen in het centraal gedeelte van de gemeente Beveren (provincie Oost-Vlaanderen) en heeft als adres Elzestraat 12. De bedrijfssite wordt in het westen afgelijnd door de Elzestraat, ten noorden van de site ligt 'het open ruimtegebied ten noorden van het verstedelijkt gebied Beveren-Melsele' (1) dat doorloopt tot de E34 en de dorpskern van Vrasene. Het bedrijf ligt op de noordelijke rand van de kern van Beveren (2), de zuidelijke, oostelijke en westelijke grens wordt hierdoor gevormd door de tuinen van de woningen langsheen de Lindenlaan.

De bebouwde omgeving ten oosten, zuiden en westen van de site betreft in hoofdzaak residentiële halfopen en open bebouwing. In de nabije omgeving vinden zich een aantal (zonevreemde) bedrijven: Bloemisterij Boudein (3 – zonevreemd), elektriciteitswerken Onghena (4 – zone-eigen), garage bvba Hollanders F (5 – zonevreemd). Meer ten zuidoosten bevinden zich de buitensportterreinen van de gemeente (atletiek, baseball ...), de sporthal en het zwembad Lago Beveren De Meerminnen en de voetbalterreinen van Waasland-Beveren en FC Bosdam (6).

Ter hoogte van de bedrijfssite heeft de Elzestraat een wegzate van ongeveer 11,5m. De straat heeft tweerichtingsverkeer en aan elke zijde een vrijliggend fiets- en voetpad. Ongeveer 1km naar het zuiden sluit de Elzestraat via het kruispunt Lindenlaan – Pastoor Steenseensstraat aan op de N70.

Ongeveer 35m ten oosten van de bedrijfssite loopt de (deels ingebuisde) Meerminnendambeek, een geklasseerde waterloop van tweede categorie.

1.2 KENMERKEN VAN HET BEDRIJF

1.2.1 Historiek en activiteiten

Het bedrijf Alcea werd in 1998 opgestart als tuinaanlegbedrijf gespecialiseerd in het ontwerpen en aanleggen van vijvers. In 2002 werd door de heer Christof Ivens de keuze gemaakt om eigen gekweekte planten te vermarkten wat resulteerde in de opstart het bedrijf Vijverweelde. Het bedrijf Vijverweelde

is intussen gespecialiseerd in de kweek en verkoop van waterplanten en vissen, inclusief de verkoop van producten voor de aanleg van vijvers (folie, pompen, vijverornamenten ...).

1.2.2 Opdrachtgevers en werkingsgebied

Het klantenbestand van Vijverweelde bestaat voor 100% uit particulieren, voor Alcea uit 10% bedrijven en 90% particulieren. Het bedrijf is hoofdzakelijk werkzaam in de provincies Oost-Vlaanderen en Antwerpen en heeft daardoor eerder een lokaal karakter.

1.2.3 Gestockeerd materieel en materiaal

Open lucht: +/- 300m²

Materieel

- Bedrijfswagen: 5 (3 bestelwagens + 2 jeeps)
- Aanhangwagen: 4
- Kleine rupskraan: 3
- Bobcat: 1
- Freesmachine: 2

Materiaal: bankirai, vijverfolie, PVC-buizen, grote sierstenen ...

Lava wordt opgeslagen op een andere locatie. Steenpuin, grond, compost en houtschors worden rechtstreeks gebracht bij of geleverd op de werf door bvba Heyrman. Deze fracties bevinden zich niet op de site.

Onder dak: +/- 180m²

- Frees- en grasmachine: 6
- Klein handmaterieel: schoppen, borstel, harken, elektrisch materiaal ...

1.2.4 Tewerkstelling

In het bedrijf werken de zaakvoerders (de heer Ivens en zijn echtgenote), 8 werknemers onder Alcea en 2 onder Vijverweelde. Het takenpakket bestaat uit:

- Ontwerp, voorstelling en werfopvolging
- Onderhoud vijvers en tuinen

- Grondwerken en aanleggen van tuinen
- Onthaal in de winkel

1.2.5 Mobiliteitsprofiel

Het bedrijf Vijverweelde-Alcea ontsluit langsheen de Elzestraat welke op 1km meer naar het zuiden aansluiting geeft met de N70. Het mobiliteitsprofiel van het bedrijf wordt in hoofdzaak bepaald door bezoekersverkeer. Tussenin blijven de bewegingen beperkt tot wekelijkse leveringen en het dagelijks woon-werkverkeer door 10 werknemers. De verkeersbewegingen van bezoekers zijn het hoogst in het voorjaar (en een deel van september) omdat dat die periode zich er meer toe leent voor de aanleg van vijvers.

Samengevat geeft dit een volgend gemiddeld aantal voertuigbewegingen per dag:

Voertuigbewegingen	Ochtend	Tussenin	Avond
Woon-werkverkeer (per dag)	10 (per dag)		10 (per dag)
Leveringen		+/- 2 tot 3 (per week) 1 (PVC-materiaal per maand) 2 (bankirai per jaar) 2 (grote leveringen planten per jaar)	
Bezoekers per week (in seizoen: maart tot juni en deel van september)		+/- 80 (10 tot 20 op weekdag) (50 in weekend)	
Bezoekers per week (buiten seizoen)		+/- 40	

Tabel 1: voertuigbewegingen: cijfers zijn een gemiddelde over 1 jaar

Volgens de CROW (publicatie 317)³ wordt Vijverweelde-Alcea gecategoriseerd onder 'groencentrum'⁴ in matig stedelijk gebied, schil centrum' welke een minimum van 2 en maximum van 2,5 parkeerplaatsen per 100m² bruto vloeroppervlakte vraagt. De bruto vloeroppervlakte van het groencentrum⁵ bedraagt 935m² wat betekent dat er nood is aan minimaal 19 en maximaal 24 parkeerplaatsen.

Het bedrijf kent momenteel 13 parkeerplaatsen: 7 parkeerplaatsen bevinden zich in een achterliggende parkeerstrook (vergund d.d. 06.10.2008), 6 parkeerplaatsen bevinden zich aan de straatzijde. Deze laatste 6 plaatsen zijn niet vergund. Het bestaand aantal (al dan niet vergunde) parkeerplaatsen volstaat niet.

1.3 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED

➤ Kaart 3: plangebied – orthofoto 2018

Het plangebied heeft een oppervlakte van +/- 0,5ha. Het volledige terrein is actueel in gebruik.

Het voorste gedeelte van de site wordt ingenomen door de kleinhandelsactiviteit: een handelsruimte (met woonst op de verdieping), een buitenruimte dat dienstdoet als verkoopsruimte en parkeerruimte (foto 1 tot en met 3).

Voorbij de 50m-grens, in agrarisch gebied volgens het gewestplan, wordt het terrein bezet door een kweekserre van 960m² voor vissen en waterplanten (foto 4). Van deze serre wordt 1/5 gebruikt voor de opslag van tuinbouwmachines en klein tuinbouw materiaal (foto 5). De overige oppervlakte van het achterliggend gedeelte is verhard in functie van de opslag van een werkvoorraad van hout, vijverfolie, PVC ... voor tuin- en vijveraanleg (foto 6 tot en met 9). Hinderlijke opslag voor de omgeving (inerte materialen, steenslag, granulaten ...) worden niet op het terrein gestockeerd.

Het achterliggend gedeelte wordt afgeschermd van omgevende open en bebouwde ruimte door middel van een groenscherm (foto 2, 8 en 9). Het groenscherm is niet conform het planologisch attest.

³ CROW, Nederlands kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openruimte, publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', oktober 2012.

⁴ Een 'groencentrum' wordt binnen de CROW als volgt omschreven: 'Het betreft kleinere tuincentra [...] die liggen in (perifeer) stedelijk gebied of buitengebied. Er worden in beperkte mate aanverwante artikelen verkocht (alleen aan groen gerelateerde zaken, zoals tuingereedschap, materiaal ten behoeve van klein tuinonderhoud en groengerelateerde decoraties). Er worden geen seizoensartikelen (zoals kerstversiering) verkocht. Groencentra zijn meestal kleinere bedrijven met als achtergrond een hoveniersbedrijf of plantenkwekerij, die fungeren als lokaal tuincentrum. De buitenruimte is verkoopsruimte (voor klanten toegankelijk).

⁵ Bruto vloeroppervlakte van het groencentrum = 225m² winkelruimte + 60m² bureelruimte + 650m² buitenruimte die als verkoopsruimte gebruikt wordt. De serre van 960m² betreft geen verkoopsruimte daar deze cfr. het planologisch attest en de vergunning d.d. 22.03.2010 enkel gebruikt kan worden voor de kweek van vissen en waterplanten en maximaal 1/5 voor opslag (zie punt 2.2).

1.4 FOTOREPORTAGE



Foto 1: zicht winkelruimte vanaf Elzestraat



Foto 2: parking lot 2 en groenscherm



Foto 3: buitenruimte dat dienst doet als verkoopsruimte



Foto 4: kweek van vissen en waterplanten in serre



Foto 5: opslag in serre



Foto 6: verharding en buitenopslag



Foto 7: verharding en buitenopslag



Foto 8: verharding, buitenopslag, zicht op ondergronds waterreservoir en groenscherm



Foto 9: verharding en groenscherm

2 JURIDISCHE TOESTAND

2.1 BASISGEGEVENS

Kadastrale gegevens ➤ Kaart 4: plangebied en omgeving – GRB 12.09.2018	Het plangebied omvat volgende kadastrale percelen: <ul style="list-style-type: none"> • Beveren 3^e afdeling sectie C nr. 139S (Vijverweelde-Alcea) • Beveren 3^e afdeling sectie C nr. 145M (Vijverweelde-Alcea) • Beveren 3^e afdeling sectie C nr. 145N (Vijverweelde-Alcea)
Zoneringsplan	Centraal gebied: reeds aangesloten op een zuiveringsstation.

2.2 VERGUNNINGEN

Verkavelingsvergunningen ➤ Kaart 5: plangebied – verkavelingsvergunning V0006/04 d.d. 11.08.2008	<p>Het deel van het plangebied bestemd als ‘woongebied’ op het gewestplan, maakt deel uit van een verkaveling afgeleverd op naam van Christof Ivens – Desmet d.d. 11.08.2008. Het dossier draagt als nummer V0006/4.</p> <p>De verkaveling betreft een tweede wijziging op de verkaveling afgeleverd op naam van Eugeen Ivens d.d. 12.04.1966 (V0006/02) welke een vervanging betrof van de vervallen verkaveling afgeleverd op naam van Jozef Dooms d.d. 02.03.1953 (V0006/01).</p> <p>De wijziging heeft betrekking op loten 1 tot 4. De wijziging betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het oprichten van een woning met handelsruimte op lot 3 en 4: 275m² winkelruimte en administratie op het gelijkvloers (bouwdiepte 20m) en wonen op de verdieping (bouwdiepte 12m) • Het inplanten van een vijver en terras in de tuin van de loten 3 en 4 • Het wijzigen van de perceelsgrens tussen lot 1 en 2 met voorziening van een parkeerstrook in de tuin van lot 2
--	---

	Het plangebied van onderhavig RUP overlapt met loten 2 tot en met 4 van de verkaveling afgeleverd op 12.08.2008.
Stedenbouwkundige vergunningen ➤ Kaart 6: vergunningstoestand – na stedenbouwkundige vergunning d.d. 22.03.2010	<p>25.02.2002: bouwen van een kweekserre voor moeras- en waterplanten (960m²).</p> <p>06.10.2008: het slopen van 2 woningen, het bouwen van een handelsruimte op het gelijkvloers en een woning op de verdieping, het aanleggen van een vijver en terras in de tuin van loten 3 en 4, het wijzigen van de perceelsgrens tussen de loten 1 en 2 en het voorzien van een parkeerstrook in de tuin van lot 2.</p> <p>De vergunning d.d. 06.10.2008 is het gevolg van de verkavelingsvergunning d.d. 11.08.2008.</p> <p>22.03.2010: gedeeltelijke functiewijziging van serre (192m² voor het stallen van tuinbouwmachines en klein tuinbouwmateriaal), regularisatie verharding, aanleg bijkomende verharding (voor opslag van materiaal, parking en manoeuvreerruimte) en aanleg van een groenbuffer van 4m langsheen de perceelgrenzen kadastraal gekend onder Beveren 3^e afdeling sectie C nrs. 140D, 140F, 141L, 142X, 145B, 145G, 145H, 145K, 146C, 146D en 146E.</p> <p>De vergunning d.d. 22.03.2010 is het gevolg van de gewenste ontwikkeling op korte termijn zoals toegekend in het planologisch attest d.d. 02.06.2009.</p>
Milieuvergunningen	Het bedrijf heeft 1 milieuvergunning: dossier 46003/28710/1/E1 (klasse 3) lopende vanaf 18.1.2010 (zonder eindtermijn): 'melding van een bedrijf in vijver en tuinaanleg en een vijverspecialzaak'.
Socio-economische vergunningen	Geen.

2.3 VERORDENINGEN

Gewestelijke verordening	<p>Volgende gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen van toepassing zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (besluit van de Vlaamse Regering (BVR) 29.04.1997). • Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (BVR 05.06.2009).
---------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 05.07.2013).
Provinciale verordening	Geen.
Gemeentelijke verordening	Geen.

2.4 VERORDENENDE PLANNEN

Gewestplan ➤ Kaart 7: plangebied – gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren (KB 07.11.1978)	Overeenkomstig het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren (KB 07.11.1978) is het plangebied deels gelegen in agrarisch gebied en deels in woongebied.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het provinciaal RUP afbakening kleinstedelijk gebied Beveren is actueel in opmaak (punt 3.2.2).
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
Algemeen Plan van Aanleg	Geen.
Bijzondere plannen van aanleg	Geen.
Rooilijn(plannen)	Het plangebied grenst aan, doch wordt niet getroffen door de rooilijn 'Elzestraat' (KB 06.08.1987).

2.5 NATUUR

2.5.1 Internationaal of Europees niveau

Habitatrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 92/43/EEG)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.
Vogelrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 79/409/EEG)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.
Ramsar-gebieden (internationale Ramsar-conventie 1971)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.

2.5.2 Vlaams niveau

Bosreservaten (Bosdecreet 1990)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.
Beschermde duinen (Duinendecreet 1993 actueel ingewerkt in het decreet betreffende Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.
Natuurreservaten (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) = grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) = natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.

2.6 WATER

Bevaarbare waterlopen, onbevaarbare waterlopen en grachten ➤ Kaart 8: plangebied – Vlaamse Hydrografische Atlas	Ongeveer 35m ten oosten van het plangebied bevindt zich de (deels ingebuisde) Meerminnendambeek, 500m ten westen van het plangebied loopt de Beverse Beek. Beide beken worden binnen de Vlaamse Hydrografische Atlas nabij het plangebied geklasseerd als waterloop van 2 ^e categorie.
Overstromingsgevoelige gebieden (decreet Integraal Waterbeleid 2003) ➤ Kaart 9: plangebied – overstromingsgevoelige gebieden 2017	Delen van het plangebied zijn gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied.
Signaalgebieden (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.
Beschermingszones grondwaterwinningen (decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer 1984)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.

2.7 ERFGOED

2.7.1 Bouwkundig erfgoed

Vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet binnen het plangebied.
Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013) ➤ Kaart 10: plangebied en omgeving – beschermde monumenten	Ongeveer 500m ten westen van het plangebied bevindt een cluster van beschermde monumenten, Duitse bunkers uit Wereldoorlog I.

2.7.2 Landschappelijk erfgoed

Aangeduide/vastgestelde ankerplaatsen en erfgoedlandschappen (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.
Beschermde landschappen (Decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.

2.7.3 Archeologisch erfgoed

Vastgestelde inventaris Archeologische zones (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet in het plangebied.
Beschermde archeologische monumenten of zones (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.

2.7.4 Atlas der Buurtwegen

Atlas der Buurtwegen

➤ Kaart 11: plangebied en omgeving – Atlas der Buurtwegen 1841

De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door buurtweg nr. 9 (Elzestraat).

3 PLANOLOGISCHE CONTEXT

3.1 VLAAMS NIVEAU

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het RSV dateert van 23.09.1997 en werd herzien op 12.12.2003 en 17.12.2010.

3.1.1.1 ALGEMEEN

Het RSV is geen plan maar een langetermijnvisie. Het geeft aan hoe we in Vlaanderen het best met onze beperkte ruimte omgaan. Het RSV denkt op lange termijn en beoogt een aangename en leefbare omgeving, ook voor de volgende generaties. Om deze visie gerealiseerd te zien legt het RSV de krijtlijnen vast waarbinnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen kan worden gevoerd.

Het RSV stelt dat we de resterende open ruimte moeten beschermen en de bestaande kernen moeten versterken. Steden moeten gericht uitgebouwd worden en aangename leef- en werkomgevingen worden. Verweving moet de regel zijn, scheiding de uitzondering. In het buitengebied moet versnippering voorkomen worden door de harde functies als wonen en werken te bundelen in de kernen. Suburbanisatie moet tegengegaan worden. Economische knooppunten en poorten moeten we doen groeien en de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur moet duurzaam uitgebouwd worden. Alleen op die manier kan de mobiliteit gecontroleerd worden, kunnen leefbare omgevingen gecreëerd worden, worden schaalvoordelen verkregen en kunnen de typische Vlaamse landschappen behouden worden. 'Vlaanderen, open en stedelijk' is binnen het RSV daarom dé ruimtelijke visie voor Vlaanderen.

Binnen het richtinggevend gedeelte wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen in detail uitgewerkt voor de 'stedelijke gebieden'⁶ (en

⁶ Hierbij dient opgemerkt dat binnen het RSV de term 'stedelijk gebied' en niet 'stad' gehanteerd wordt. De Vlaamse stad is immers geen afgelijnde entiteit meer met een duidelijke kern en een agglomeratie. Door een verregaande suburbanisatie van niet enkel wonen maar ook (klein)handel, diensten en industrie, is de stad een uiteengelegde stad geworden. Binnen haar beleid erkent het RSV met die reden 'stedelijke gebieden': gebieden waar een intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, ontspannen ...) en waar een dichte bebouwing overheerst.

'stedelijke netwerken'⁷), het 'buitengebied'⁸, de 'economische gebieden'⁹ en de 'ruimte voor infrastructuur'¹⁰. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Het RSV vormt op die manier het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

3.1.1.2 BEVEREN BINNEN HET STEDELIJK NETWERK VAN DE 'VLAAMSE RUIT'

Beveren is gelegen binnenin de Vlaamse Ruit. De Vlaamse Ruit betreft hét stedelijk kerngebied (stedelijk netwerk) van Vlaanderen gevormd door de grootstedelijke gebieden Antwerpen, Brussel en Gent en de 4 regionaalstedelijke gebieden Aalst, Leuven, Mechelen en Sint-Niklaas¹¹. Het gebied wordt gekenmerkt door aaneengesloten (sub)urbane zones, residentiële kernen, concentraties van economische activiteiten evenals het voorkomen van versnipperde open ruimtegebieden tussen de fragmenten met een stedelijk karakter. In dergelijke stedelijke netwerken wordt de groei selectief en geconcentreerd opgevangen in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied. De resterende open ruimte moet gevrijwaard blijven en een goed functionerende en kwalitatieve leefomgeving garanderen.

⁷ Een 'stedelijk netwerk' is een complementair en samenhangend geheel van stedelijke gebieden en van structuurbepalende elementen van het buitengebied die verbonden zijn door infrastructuur. Bij de uitwerking van dergelijk netwerk moeten ontwikkelingsperspectieven worden opgemaakt voor zowel de stedelijke gebieden als het buitengebied en dat in sterke onderlinge samenhang.

⁸ Het 'buitengebied' dient beschouwd te worden als dat gebied waarin de (onbebouwde) ruimte overweegt. In Vlaanderen was in het verleden een duidelijk onderscheid tussen de stad en het platteland. Vandaag is dit onderscheid niet eenvoudig te maken en is het buitengebied veeleer een beleidsmatig begrip geworden. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er ook deel van uit en kunnen plaatselijk doorwegen, bijvoorbeeld in de dorpskernen of de verstedelijkte randen.

⁹ De 'economische gebieden' zijn zowel de economische poorten als de knooppunten. Economische poorten behelzen de zeehavens (Antwerpen, Gent, Oostende en Zeebrugge), de internationaal gerichte multimodale logistieke parken, de internationale luchthaven van Zaventem en het HST-station Antwerpen-Centraal. De economische knooppunten betreffen de geselecteerde stedelijke gebieden, gemeenten gelegen in het netwerk van het Albertkanaal en een aantal specifiek geselecteerde gemeenten verschillend van stedelijke gebieden of gemeenten in het economisch netwerk van het Albertkanaal.

¹⁰ De 'ruimte voor infrastructuur' betreft de wegeninfrastructuur, spoorinfrastructuur, infrastructuur voor voorstedelijk vervoer en voor collectief vervoer in het buitengebied, waterwegeninfrastructuur, pijpleidingen, elektriciteitsleidingen en installaties voor decentrale energieproductie.

¹¹ Binnen dit stedelijk netwerk is een (hoogwaardige) industriële, handels- en dienstensector (kleinhandel, kantoren ...) gevestigd die een grote toegevoegde waarde creëert. Het gebied heeft in Noord-West-Europees verband een grootstedelijke reikwijdte en is van internationaal economisch belang voor Vlaanderen. De aanwezigheid van een volledig uitgerust net van lijninfrastructuur (wegen, waterwegen, spoorwegen, telecomunicatie ...), universiteiten, onderzoekscentra en zeehavens staven dit. Binnen de gemeente Beveren bevindt zich de Waaslandhaven (onderdeel van de haven van Antwerpen) en het E17-netwerk.

3.1.1.3 BEVEREN BINNEN HET KLEINSTEDELIJK GEBIED OP PROVINCIAAL NIVEAU (TYPE 3C)

Beveren wordt binnen het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau (type 3c)¹².

Binnen de algemene visie 'Vlaanderen, open en stedelijk' dienen de stedelijke gebieden gericht uitgebouwd te worden en dient verweving¹³ van functies en voorzieningen (inclusief economische activiteiten¹⁴) daarbij centraal te staan. Een absolute prioriteit gaat uit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur. Bestaande kwalitatieve (woon- en) werklocaties moeten behouden blijven en versterkt worden. Het kan niet de bedoeling zijn alle economische bedrijvigheid uit stedelijke gebieden te verdrijven en te herlokalisieren op regionale of lokale bedrijventerreinen en/of kleinhandelszones. Dit aanbodbeleid of 'stedelijkgebiedbeleid' is essentieel om verdere uitzwerming langs verbinding-, inval- en ringwegen, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden. Suburbanisatie moet tegengegaan worden. Bij de verweving dient evenwel rekening gehouden te worden met het mobiliteitsaspect: de bereikbaarheid en leefbaarheid. Gekoppeld dient bijgevolg een locatiebeleid te worden uitgewerkt voor zowel personen- als goederenvervoer, waarbij alle vervoersmodi in aanmerking komen.

Specifiek voor kleinstedelijke gebieden wordt de nadruk gelegd op een kernversterkend beleid met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties in plaats van een louter kwantitatieve uitbreiding. Overwegende de concurrentiële positie ten aanzien van aangrenzende kernen, kan een louter kwantitatieve uitbreiding de stedelijke kern enkel verzwakken.

3.1.1.4 BEVEREN IN HET BUITENGEBIED

Een groot deel van de gemeente Beveren is gelegen binnen het buitengebied. Complementair aan het stedelijkgebiedbeleid wordt in het buitengebied een 'buitengebiedbeleid' gevoerd.

De open ruimte dient zoveel mogelijk gevrijwaard te worden van versnippering en verdere aantasting. De aandacht gaat uit naar het behoud, herstel en de ontwikkeling van de belangrijkste structurerende elementen zijnde landbouw, natuur en bos.

Het behoud van grote aaneengesloten agrarische productieruimten zijn een voorwaarde voor een goed functionerende landbouw. De natuurlijke structuur in de open ruimte wordt versterkt door het kwalitatief en kwantitatief versterken en ontwikkelen van (grotere) natuurelementen (VEN) en door deze onderling

¹² Een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau (type 3c) dient omschreven te worden als 'een zwak uitgeruste kleine stad'. Beleidsmatig worden 4 categorieën van stedelijke gebieden onderscheiden: grootstedelijke, regionaalstedelijke, structuurondersteunend kleinstedelijke en kleinstedelijke op provinciaal niveau.

¹³ Verweven moet hierbij gezien worden als het in elkaars nabijheid brengen van functies en activiteiten waardoor een ruimtelijke meerwaarde ontstaat, een vorm van synergie en complementariteit. De wijze waarop en de mate waarin het verweven haalbaar is, heeft te maken met de hinder of positieve effecten die nabijheid van andere functies of gebruik teweegbrengen, met de bestaande ruimtelijke structuur, met de ruimtelijke draagkracht en met de mate waarin de activiteit de ruimtelijke structuur wijzigt.

¹⁴ Het RSV wenst economische activiteiten te concentreren in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen, i.e. een selectie van economische poorten en knooppunten waaronder de stedelijke gebieden.

met elkaar te verbinden (IVON). Tot slot staat in de open ruimte het behoud van de identiteit en de diversiteit van de verschillende landschappen voorop. Recreatief medegebruik kan met respect voor de draagkracht van het gebied.

Ten aanzien van bijkomende ruimte voor woningbouw en ruimte voor economische activiteiten wordt een meer terughoudend beleid gevoerd. Dit betekent niet dat het buitengebied 'bevroren' wordt voor de harde functies als wonen en werken maar dat verdere ontwikkeling gebeurt op schaal en tempo van het buitengebied en rekening houdend met de bestaande ruimtelijke structuur en het aanwezige fysische systeem (bodemprocessen en watersysteem). De open ruimte moet zoveel mogelijk gevrijwaard worden door de harde functies als wonen en werken te concentreren in de kernen.

3.1.1.5 GEWENSTE INFRASTRUCTUUR BINNEN BEVEREN

Vlaanderen beschikt over een fijnmazig wegennet en heeft de laatste decennia sterk geïnvesteerd in de uitbouw ervan. Het resultaat hiervan is een afnemende bereik- en leefbaarheid. Problemen met bereikbaarheid doen zich vooral voor in en rondom de stedelijke gebieden. Problemen met verkeersleefbaarheid doen zich voor daar waar het (auto-)verkeer en zijn neveneffecten (ruimtebeslag, milieuhinder, geluidshinder, barrièrevorming, onveiligheid, versnippering ...) de ruimtelijke condities en kwaliteiten van het overig ruimtegebruik aantasten. Een duurzame mobiliteit beoogt bijgevolg een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en vice versa. Het beleid dient uit te gaan van een geïntegreerde benadering van ruimtelijke ordening, mobiliteit en infrastructuur waarbij zowel de economische, sociale en ecologische componenten worden onderkend.

Om de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid in Vlaanderen te verbeteren volstaat het niet om de alternatieven voor het autoverkeer te verbeteren. Een aanvullend beleid ten aanzien van het autoverkeer blijft noodzakelijk. Overwegende dat de problematiek inzake bereik- en verkeersleefbaarheid veelal ingegeven is door de functiemenging¹⁵, dringt een categorisering naar gewenste functie en een correct gebruik conform de categorisering zich op.

Categorisering van het wegennet

De categorieën met de gewenste hoofdfunctie van de wegen zijn de ondergaande. Op Vlaams niveau worden louter de hoofd- en primaire wegen geselecteerd. Op provinciaal niveau volgen de secundaire, het gemeentelijk niveau bepaalt de lokale.

- Hoofdwegen (autosnelwegen): verbinden op internationaal niveau¹⁶
- Primaire wegen (autowegen en gewestwegen):
 - Type I: verbinden op Vlaams niveau
 - Type II: verzamelen op Vlaams niveau
- Secundaire wegen:
 - Type I: verbinden op bovenlokaal niveau

¹⁵ Wegen met een combinatie van verbindende en/of verzamelende en/of toegang verlenende functie.

¹⁶ De hoofdwegen verzorgen de verbinding tussen Vlaamse steden en de concentratiegebieden van economische activiteiten in Wallonië, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Nederland, Frankrijk en Duitsland.

- o Type II: verzamelen op bovenlokaal niveau
- o Type III: autoverkeersfunctie is neven- of ondergeschikt aan de openbaar vervoersfunctie en de functie inzake langzaam verkeer, de taak ten aanzien van het regionaal autoverkeer beperkt zich hoogstens tot een verzamelende functie (enerzijds omdat de verbindings- en verzamelende functie wordt ingevuld langsheen een parallelle route en anderzijds om een modal split tot stand te brengen)
- Lokale wegen: toegang geven
 - o Type I: verbinden op lokaal niveau
 - o Type II: verzamelen op lokaal niveau (ontsluiting van woonwijken, centra ...)
 - o Type III: erftoegangsweg (geeft enkel toegang functies die langsheen de weg gelegen zijn)

E17-netwerk van internationaal belang

Het plangebied bevindt zich tussenin de E34 en E17, beide gecategoriseerd als hoofdweg, en ongeveer 1km ten noorden van de N70 en spoorlijn nr. 59 Gent-Antwerpen. Deze bundel van infrastructuur is van (inter)nationaal belang.

De gewestwegen die de historische verbinding verzorgden tussen de grote, regionale en kleine steden én die intussen door de (internationale) autosnelwegen zijn ont dubbeld, hebben hun structurerend vermogen op Vlaams niveau grotendeels verloren. De omgevende nederzettingstructuur staat in historisch verband met de weg en is ruimtelijk afleesbaar. Zij zijn omwille van hun vormgeving, morfologie (bvb. wegdorpen), gebruikskarakteristieken en functie (bvb. erf functie voor kleinhandelsconcentraties) slechts structuurbepalend voor hun omgeving. De N70 langsheen het plangebied (gewestweg Antwerpen-Sint-Niklaas-Lokeren-Gent en ont dubbeld door de E17) is een voorbeeld hiervan en zal uiteindelijk worden gecategoriseerd als secundaire weg type III (punt 3.2.1.6).

3.1.2 Sectorale plannen en kaarten

3.1.2.1 AGNAS-VISIE BUITENGEBIEDREGIO WAASLAND

Algemeen

Het RSV stelde dat het Vlaams Gewest de agrarische structuur en de VEN-gebieden (GEN en GENO) en natuurverwevingsgebieden van de natuurlijke structuur diende af te bakenen in gewestplannen of gewestelijke RUP's. Het Natuurdecreet van 21.10.1997 stelde echter dat de Vlaamse Regering 5 jaar na inwerkingtreding van het decreet 125.000ha natuurverwevingsgebied en 125.000ha als VEN diende af te bakenen. Op 07.12.2001 besliste de Vlaamse Regering om de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur in 2 fasen uit te voeren:

- Fase 1 (2002-2003): aanduiding VEN-gebieden en natuurverwevingsgebieden via de procedure vastgelegd in het Natuurdecreet (aanduiding door Vlaamse Regering) of via herbestemming in een RUP.

- Fase 2 (vanaf 2003): systematische aanpak van de agrarische en natuurlijke structuur (AGNAS) via gebiedsgerichte planningsprocessen in de 13 buitengebiedregio's. In overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen wordt er per regio een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos opgesteld (AGNAS-visie) die vervolgens het kader vormt voor de afbakening van de VEN-gebieden, de natuurverwervingsgebieden, bosuitbreidingsgebieden en gebieden van de agrarische structuur. De afbakening kan via een RUP, voor agrarische gebieden kan eveneens een herbevestiging van de agrarische gebieden vooropgesteld worden. Binnen de herbevestigde agrarische gebieden worden in principe geen gewestelijk initiatieven meer genomen voor het omzetten van de agrarische bestemming naar natuur-, bos- of andere bestemmingen. Gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven in deze gebieden moeten de agrarische bestemming maximaal respecteren en zullen systematisch getoetst worden aan de agrarische structuur door middel van de bepalingen in de omzendbrief RO/2010/01.

Plangebied

- Kaart 12: plangebied en omgeving – AGNAS-visie buitengebiedregio Waasland – gewenste ruimtelijke structuur
- Kaart 13: plangebied en omgeving – AGNAS-visie buitengebiedregio Waasland – operationeel uitvoeringsprogramma
- Kaart 14: plangebied – herbevestigde agrarische gebieden

Het plangebied is gelegen in de deelruimte 'Land van Waas' binnen de buitengebiedregio Waasland, meer bepaald op de grens tussen het landbouwgebied van 'Sint-Gillis-Waas en noordelijk Beveren' (18.1 kaart 12) en het kleinstedelijk gebied Beveren.

Binnen de deelruimte 'Land van Waas' is landbouw structuurbepalend. In het desbetreffend landbouwgebied vormt een sterke grondgebonden landbouwstructuur (grondgebonden veehouderij) een garantie voor het openhouden van het landschap. Binnen deze landbouwgebieden wordt eveneens ruimte gelaten voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen, zodat landschapsecologische basiskwaliteit gegarandeerd wordt. Natuur en bos zijn nevensgeschikte functies in de omgeving. Binnen de AGNAS-visie dienen de bossen in deze regio evenwel versterkt te worden door uitbreiding en/of het realiseren van verbindingen met kleine landschapselementen en stapsteenbosjes.

Binnenin het programma voor uitvoering (BVR 03.04.2009) ligt het plangebied binnen het herbevestigd agrarisch gebied 'landbouwgebieden ten noorden van Sint-Niklaas en Beveren' (kaart 13 en 14).

3.1.2.2 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Algemeen

De Biologische Waarderingskaart (BWK) is een uniforme inventarisatie en evaluatie van het volledige Vlaamse grondgebied aan de hand van een set karteringseenheden die staan voor vegetaties, bodembedekking en kleine landschapselementen (lijn- en puntvormige elementen). Ook met de aanwezigheid van belangrijke fauna-elementen is er rekening gehouden. De evaluatie gebeurt als 'zeer waardevol', 'waardevol tot zeer waardevol', 'waardevol', 'minder waardevol en zeer waardevol', 'minder waardevol, waardevol en zeer waardevol' en 'minder waardevol en waardevol'.

Plangebied

➤ Kaart 15: plangebied – biologische waarderingskaart versie 2

Het plangebied en de directe omgeving staat conform de BWK2 aangeduid als 'biologisch minder waardevol'. De zone aan de straatzijde kent 1 karteringseenheid: 'minder dichte bebouwing'. De achterliggende zone, ter hoogte van de serre, kent 2 klasseringseenheden: een 'soortenarm permanent cultuurgrasland' en 'hoogstamboomgaard'. De kartering van de laatste zone gebeurde voor de bouw van de serre..

3.1.2.3 (DEEL)BEKKENBEHEERPLANNEN

Algemeen

Binnen Vlaanderen vormt het decreet Integraal Waterbeleid (18.07.2003) de juridische omzetting van de Europese Overstromingsrichtlijn en kaderrichtlijn Water. Om een nieuw waterbeleid in Vlaanderen te realiseren, zijn in het decreet onder meer de waterbeheerplannen en beleidsinstrumenten zoals de watertoets in het leven geroepen. De waterbeheerplannen worden op 3 niveaus opgemaakt: op het niveau van de internationale stroomgebieden, de bekkens en deelbekkens.

Plangebied

Een 'bekken' zoals bepaald binnen de Vlaamse Hydrografische Atlas, is het gebied waarvan al het afvloeiende water een reeks stromen, rivieren (en eventueel meren) volgt tot aan een samenvloeiing van rivieren (of tot aan een meer). Het plangebied is onderdeel van het Benedenscheldebekken en meer in het bijzonder van het deelbekken Land van Waas.

De visie op het integrale waterbeheer van dit bekken en de praktische uitwerking ervan, meer bepaald de bijhorende maatregelen en acties, werden neergeschreven in het 'bekkenbeheerplan' Benedenscheldebekken (2003-2013). Geen van de acties of maatregelen richten zich specifiek naar het plangebied.

3.2 PROVINCIAAL NIVEAU

3.2.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS-OV)

Het PRS-OV werd goedgekeurd bij MB van 18.02.2004. Een eerste herziening werd goedgekeurd bij MB op 28.08.2009 (toevoeging provinciaal beleidskader windturbines), een tweede op 18.07.2012 (met in hoofdzaak wijzigingen op vlak van wonen en bedrijvigheid).

3.2.1.1 ALGEMEEN

De ruimtelijke visie geformuleerd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen is een verdere uitdieping van het ruimtelijk kader bepaald in het RSV. Omdat de provincie Oost-Vlaanderen bestaat uit verschillende deelruimten met elk een eigen identiteit, bevat het PRS voor elke deelruimte een gebiedspecifieke ruimtelijke visie. Het plangebied is in het PRS-OV gelegen binnen de deelruimte 'noordelijke open ruimtegebied', meer bepaald op de noordelijke grens met het 'E17-netwerk'.

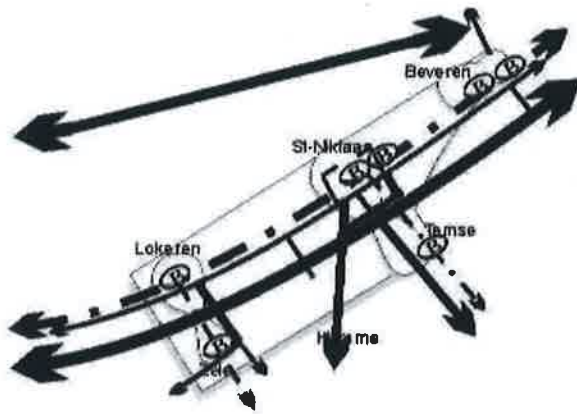
3.2.1.2 HET E17-NETWERK

Het oost-west gerichte E17-netwerk is het stedelijk netwerk gelegen rond de infrastructuurbundel N70, E17 en de spoorlijn Gent-Antwerpen. De laatste decennia is het gebied vergroeid tot één verdichte strook. De open ruimte kent een sterke versnippering door woonlinten, winkellinten, grootschalige infrastructuur of werd opgeslorpt door stedelijke functies als verkavelingen en bedrijventerreinen. Rondom het plangebied veruitwendigt dit zich in het uitdeinend kleinstedelijk gebied van Beveren en de groei van linten en kleinhandelsconcentraties langsheen de N70.

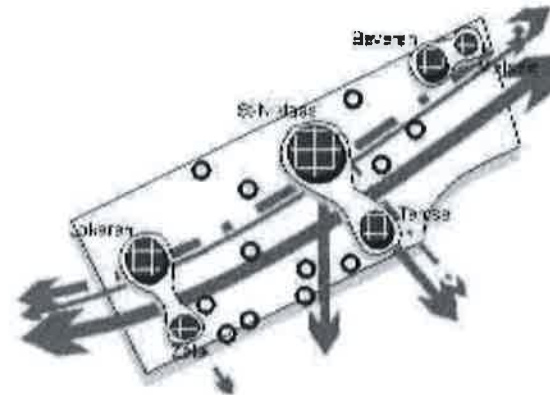
De stedelijke gebieden Beveren, Lokeren en Sint-Niklaas binnenin dit netwerk situeren zich in het spanningsveld tussen de grootsteden Gent en Antwerpen (beiden met haven) en dienen de verstedelijkingsdruk hiervan uitgaande op te vangen. Het ruimtelijk beleid zal zich in de toekomst moeten focussen op het concentreren en bundelen van de verstedelijkingsdruk zodoende het omgevende open ruimtegebied van verdere verstedelijking te vrijwaren. Het ruimtelijk beleid is gericht op:

- Het bieden van voldoende ruimte om bijkomende ontwikkelingen op te vangen.
- Het versterken van de woonomgevingskwaliteiten in het netwerk.
- Het behoud van de relatie tussen de open ruimtegebieden door het E17-netwerk.

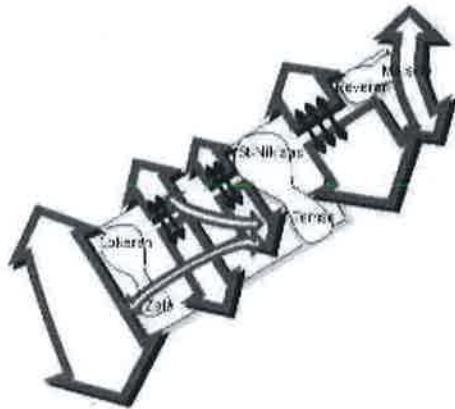
De uitgangspunten worden vertaald in 5 ruimtelijke principes. De elementen relevant voor het plangebied worden verder toegelicht.



Principe 1: structureren van de interne en externe bereikbaarheid



Principe 2: wonen en woonondersteunende functies bundelen en verweven in de kernen



Principe 3: open ruimtecorsidors als buffers tussen de stedelijke ontwikkelingen

1. Structureren van de interne en externe bereikbaarheid

Bereikbaarheid is een belangrijke factor in de ontwikkeling van stedelijke functies waardoor de lijninfrastructuren een structurerend gegeven vormen bij de ontwikkeling van het gebied. Hierbij dient benadrukt te worden dat de N70 in het gebied als hoofdstraat dient te fungeren en zal instaan

voor de interne bereikbaarheid. Een selectieve bereikbaarheid van het E17-netwerk van het noordelijk open ruimtegebied dient eveneens behouden te blijven om een verdere verstedelijking van de open ruimte te voorkomen.

2. Wonen en woonondersteunende functies bundelen en verweven in de kernen

Bijkomende woonmogelijkheden worden voorzien in de bestaande woonconcentratie waaronder het kleinstedelijk gebied Beveren. Het bestaat hiërarchisch verschil tussen de kernen op het vlak van voorzieningenniveau wordt bewaard en versterkt.

3. Vrijwaren als open ruimt corridors en buffers tussen stedelijke ontwikkelingen

Om het ontstaan van één verstedelijkte band langsheen de E17 te voorkomen moeten de open ruimt corridors behouden blijven. De corridors moeten de kwaliteit van de woonomgeving bevorderen en de functionele relatie met de open ruimtegebieden bewaren.

4. Regionale tewerkstelling op goed ontsloten plekken en gekoppeld aan centrale plaatsen

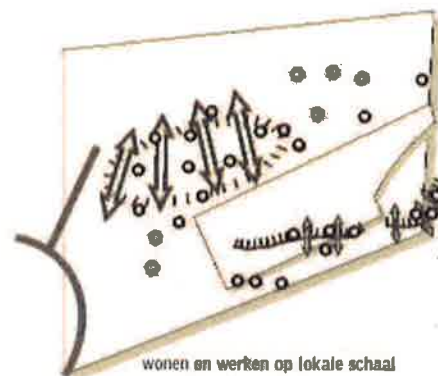
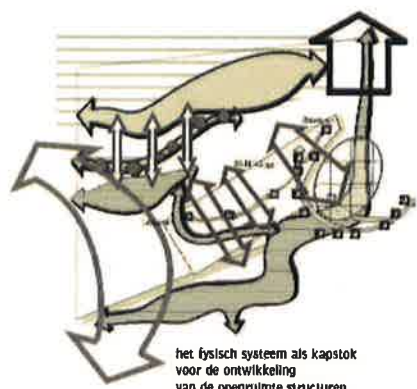
5. Groenverbindingen in riviervalleien en tussen de groene stapstenen, als ecologische en recreatieve assen door het netwerk

3.2.1.3 HET NOORDELIJK OPEN RUIMTEGEBIED

Het noordelijk open ruimtegebied is het landelijk gebied ten oosten van het Gentse havengebied en ten noorden van de Scheldevallei. Het gebied vormt geen landelijk homogeen geheel maar kent een vijftal verschillende deelentiteiten. Het plangebied bevindt zich in het Land van Waas, een hoger gelegen zandig gebied. Het gebied overlapt deels met het E17-netwerk.

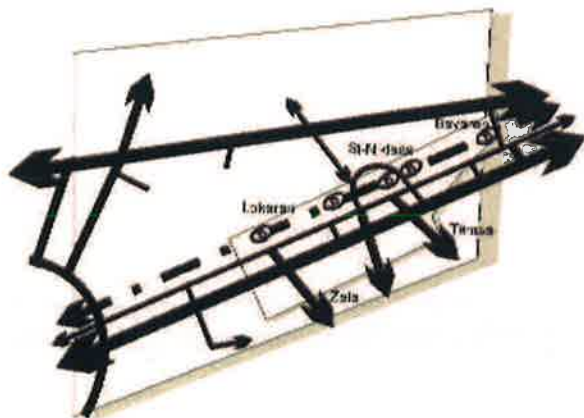
Het ruimtelijk beleid is complementair aan dat voor het E17-netwerk en richt zich op het vrijwaren van verdere verstedelijking en het geven van de nodige ontwikkelingsmogelijkheden voor de open ruimt functies zelf. Er wordt een evenwicht gezocht voor de open ruimt functies onderling en met de lokale ontwikkeling van wonen en de daarbij behorende functies op niveau van het buitengebied.

Het beleid steunt op 3 ruimtelijke principes. De elementen relevant voor het plangebied worden verder toegelicht.



Principe 1: het fysisch systeem als kapstok voor de ontwikkeling van open ruimtiefuncties

Principe 2: wonen en werken op lokale schaal



Principe 3: beperkte toegankelijkheid tegen verdere verstedelijking

1. Het fysisch systeem als kapstok voor de ontwikkeling van open ruimtiefuncties

De oost-west gerichte landschapsstructuren worden als kapstok gebruikt bij het creëren van een evenwicht tussen landbouw, natuur en landschap. De typische kenmerken van de landschappen, waaronder de open ruimtestructuur in het noordelijk gedeelte van het Land van Waas, dienen

versterkt te worden. Verder meer dienen de opeenvolgende systemen visueel en functioneel met elkaar verbonden te worden door onder meer het behoud van open ruimtecorridors, de uitbouw van natuurverbindingen langs noord-zuid gerichte hoofdaders (bvb. beekstructuren) ...

2. Wonen en werken op lokale schaal

De ontwikkelingen op het vlak van wonen en werken worden beperkt tot die van een lokale schaal. De stedelijke functies en ontwikkelingen situeren zich in het E17-netwerk.

3. Een beperkte toegankelijkheid tegen verdere verstedelijking

Om verdere verstedelijking te voorkomen, wordt onder meer het aantal op- en afritten langs de E34 beperkt. De bereikbaarheid van de stedelijke polen en de regionale ontsluitingsmogelijkheden in het E17-netwerk zijn belangrijk in dit gebied.

3.2.1.4 DE GEWENSTE OPEN RUIMTESTRUCTUUR

Specifieke doelstellingen met betrekking tot de open ruimte binnen de provincie Oost-Vlaanderen en relevant voor het plangebied zijn:

1. Maximale ontwikkelingsmogelijkheden voor de open ruimtestructuren

- o De leefbaarheid van de beroepslandbouw moet gegarandeerd blijven.

2. Vormgeven aan een kwalitatief landschap

- o Er wordt gestreefd naar een kwalitatief en gediversifieerd landschap waarbinnen de maatschappelijke ontwikkelingen niet worden afgeremd, maar positief worden aangewend om de landschapskwaliteiten te verbeteren.
- o Versnippering van open ruimte door geïndividualiseerd gebruik in het buitengebied, vreemd aan de hoofdfunctie, wordt tegengegaan.

Landschappelijke structuur

De bestaande open ruimtecorridors dienen bewaard te worden en waar mogelijk versterkt. Dit houdt in dat er in deze stroken geen nieuwe bebouwing wordt toegelaten die het dichtbouwen van het landschap in de hand werkt (bvb. winkellinten, lint- en rasterbebouwing). De corridor tussen Sint-Niklaas-Temse en Beveren-Kruibeke, waartoe het plangebied behoort, is één van deze.

Op basis van de criteria 'landschappelijke verschraving van het gebied' en 'de mate waarin de landschappelijke kwaliteit van het gebied bedreigd wordt door verstedelijking, industrialisering en verlinting' werd door de provincie eveneens een selectie van pilootprojecten inzake landschapsbouw doorgevoerd. Het 'stedelijk gebied E17-netwerk van Lokeren tot Antwerpen' waarvan het plangebied deel uitmaakt, werd hierbinnen geselecteerd. Binnen advisering van planningsinitiatieven in deze gebieden wordt extra aandacht besteed aan de doorwerking van de landschappelijke ontwikkelingsperspectieven.

De agrarische structuur

Bij advisering van gewestelijk RUP's voor de afbakening van het buitengebied en bij het lokaal beleid in het buitengebied, hanteert de provincie een aantal doelstellingen.

Eén van de doelstellingen (relevant voor het plangebied) betreft het 'ruimtelijk-structureel versterken van het agrarisch gebied'. De doelstelling geeft aan dat land- en tuinbouw de hoofdfunctie betreft maar zeker niet de enige functie is. Andere functies in het agrarisch gebied zijn: wonen, aan de land- en tuinbouw aanverwante activiteiten, natuurverbinding en -verweving, hoeve- en plattelandstoerisme ... De ontwikkeling van deze functies dient gekanaliseerd te worden. Dit kan door een differentiatie van het agrarisch gebied in functie van bebouwingsmogelijkheden. Afhankelijk van de aard van het gebied (bebouwings- en versnipperingsgraad, intrinsieke bodemgeschiktheid ...) kunnen in een gebied bepaalde activiteiten gestimuleerd of afgeremd worden.

Op basis van de agrarische mogelijkheden en knelpunten worden binnen de ruimtelijke agrarische structuur van de provincie eveneens enkele deelgebieden geselecteerd. Het plangebied behoort tot de 'zandstreek ten noordoosten van Gent'. Een gemengde landbouw met een divers aanbod in overeenstemming met de agrarisch mogelijkheden en fysische kwetsbaarheden wordt in de omgeving van het plangebied gestimuleerd. Daarbij wordt de ontwikkeling van specifieke subsectoren ruimtelijk ondersteund: bvb. glasgroenteteelt door middel van afbakeningen van ontwikkelingsgebied voor glastuinbouw in provinciale RUP's of veredeling en fruitteelt. Binnen de nog aanwezige open ruimtecorridors is het behoud van de oppervlaktebehoevende sectoren als akkerbouw en rundveehouderij belangrijk.

In het gebied zijn ook heel wat loonwerkers, toeleverende en verwerkende bedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven dient er ruimte te blijven voor grote, bijkomende agrarische gebouwen zoals opslagloodsen, gebouwen voor loonwerkers ... Deze gebouwen dienen evenwel aan te sluiten bij bestaande bedrijfsgebouwen en geïntegreerd te worden in het landschap.

Aanwijzing voor differentiatie van agrarische gebieden van lokaal belang

Binnen het PRS-OV wordt aangegeven dat het voor gemeenten zinvol is een onderscheid te maken tussen 'open landbouwgebieden van lokaal belang' en 'multifunctionele landbouwgebieden van lokaal belang'. De multifunctionele gebieden zijn gelegen in meer bebouwd en versnipperde gebieden dan de open landbouwgebieden. Binnen die gebieden kan een beleid gevoerd worden dat ofwel gericht is op het behoud van de open ruimte en het agrarisch grondgebruik, ofwel op het creëren van specifieke ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven die in open landbouwgebieden niet of zeer geringe ontwikkelingskansen hebben. Dergelijk gebiedsgericht kader dient verder uitgewerkt in het GRS (punt 3.3.1.3).

3.2.1.5 DE GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

Als eerste doelstelling brengt het PRS-OV naar voor dat economische activiteiten dienen gebundeld te worden in stedelijke gebieden en economische knooppunten 'met aandacht voor het buitengebied'. Hierin geeft het PRS-OV mee dat eveneens rekening moet gehouden worden met bestaande

problemen in het buitengebied zoals zonevreemde bedrijven, beperkingen op verweving van bedrijvigheid, milieubeperkingen en gebrek aan ruimte voor herlokalisatie.

Kleinstedelijke functie in Beveren

Specifiek voor de gemeente Beveren wordt gesteld dat de verdere economische ontwikkelingen niet concurrentieel mogen zijn met deze in Antwerpen of Sint-Niklaas. Naast een beperkte ontwikkeling van kantoor- en dienstenfuncties in functie van de haven, kan in het stedelijk gebied ook een bedrijfseconomische ontwikkeling met een woonondersteunend karakter gerealiseerd worden. Verder kan de gemeente een belangrijke rol vervullen in het opvangen van economische ontwikkelingen die zich nu perifeer langs de E17 voordoen.

3.2.1.6 DE GEWENSTE MOBILITEIT EN LIJNINFRASTRUCTUUR – WEGINFRASTRUCTUUR

In het RSV worden de hoofdwegen en primaire wegen geselecteerd. In het onderliggend net worden de secundaire wegen geselecteerd door het PRS.

De N70, meer in het bijzonder het deel gelegen langs de plangebied, wordt in het PRS-OV geselecteerd als secundaire weg type III. De bovenlokale verbindende en verzamelende functie van de weg is neven- of ondergeschikt aan de openbaar vervoersfunctie en de langzame verkeersfunctie. De taak ten aanzien van het bovenlokaal niveau beperkt zich bijgevolg hoogstens tot een verzamelende functie. De N70 vanaf de R42 (Sint-Niklaas) tot de Gentseweg, staat geklasseerd als secundaire weg type II.

Ruimtelijke ordening vertrekt van het bestaande en de gewenste verkeers- en vervoersnet. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen bepaald te worden door de mate van bereikbaarheid en dus door de (gewenste) verkeers- en vervoersstructuur. Hieruit volgt dat de provincie niet overal even goed kan en moet ontsloten worden. Voor gebieden met een hoge dynamiek kan goede ontsluiting noodzakelijk zijn om die dynamiek in stand te houden. Voor gebieden met een lage dynamiek kan goede bereikbaarheid nieuwe dynamiek op gang trekken op locaties waar dat ongewenst is.

Het E17-netwerk

De ontsluiting en de externe bereikbaarheid van de (klein)stedelijke gebieden in het E17-netwerk worden grotendeels verzorgd door de geselecteerde hoofdwegen en primaire wegen en door de aanwezige spoorinfrastructuur. Omdat stedelijke functies (wonen, handel, bedrijvigheid, voorzieningen) zich in sterke mate ruimtelijk ontwikkelen onder invloed van bereikbaarheid, spelen de lijninfrastructuren een belangrijke sturende rol t.a.v. het ruimtelijk beleid. Bedrijvigheid dient te worden voorzien op goed ontsloten locaties en functioneel gekoppeld aan de (grotere) stedelijke kernen. Regionale bedrijvigheid met een sterk transportgericht karakter wordt bij voorkeur gesitueerd nabij de primaire en hoofdwegontsluiting.

Het noordelijk open ruimtegebied

In het noordelijk open ruimtegebied wordt de nadruk gelegd op de open ruimtestructuren. Grootschalige ontwikkelingen vanwege de ligging tussen Gent, Antwerpen en de Waaslandhaven zijn ongewenst en horen thuis in het E17-netwerk. Daarom wordt de bereikbaarheid van het gebied op een lager niveau gehouden. In het zuiden verzamelt de N70 het verkeer naar de E17 en naar de R4 in het westen.

3.2.2 Provinciaal RUP ‘afbakening kleinstedelijk gebied Beveren’

- Kaart 16: plangebied en omgeving -- voorlopige contour kleinstedelijk gebied Beveren -- contour in gebruik voor de opmaak van de plan-MER-screening ‘PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Beveren’

De afbakening van het kleinstedelijk gebied ‘Beveren’ zal toelaten om binnen de contour een stedelijkgebiedbeleid te voeren om de verschillende maatschappelijke behoeften (wonen, werken, ontspannen ...) op te vangen. Met die reden wordt een ruimtelijke visie op het stedelijk gebied als geheel opgesteld en vertaald naar een gewenste ruimtelijke structuur. Omwille van het economisch belang van ieder stedelijk gebied wordt uitdrukkelijk aandacht besteed aan de gewenste economische structuur.

De opmaak van het provinciaal RUP zit in een voorstadium. De startnota is in opmaak, in 2018 wordt een eerste raadpleging en de organisatie van een participatiemoment verwacht. De voorlopige contour in gebruik voor de opmaak van de plan-MER-screening omvat het plangebied.

3.3 GEMEENTELIJK NIVEAU

3.3.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

- Kaart 17: plangebied en omgeving – deelgebieden gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het GRS Beveren werd goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 28.09.2006.

3.3.1.1 DE ZUIDELIJKE HOOFDRUIMTE

De ‘zuidelijke hoofdruimte’ is een landelijk gebied dat voornamelijk open ruimtelfuncties concentreert en enkele woonkernen in het buitengebied omvat. Het gebied omvat 3 kleinere deelruimtes, het plangebied behoort tot ‘het open ruimtegebied ten noorden van het verstedelijkt gebied Beveren-Melsele tot de E34 met de dorpskern van Vrasene’. Deze laatste deelruimte wordt in grote mate gekenmerkt als een open landbouwgebied. Typerend voor deze deelruimte is tevens dat zij de overgang vormt tussen de Scheldepolders en het Waasland. Het ontwikkelingsperspectief in deze hoofdruimte is vooral gericht op het behoud van het landbouwgebied.

De ruimtelijke visie op de zuidelijke hoofdruimte wordt vertaald in 6 concepten. De elementen relevant voor het plangebied worden verder toegelicht.



Concept 3: landbouw als drager van het landelijk gebied

1. Kernen als dragers van de maatschappelijke ontwikkelingen
2. Kwalitatief wonen in een landelijke omgeving
3. Landbouw als drager van het landelijk gebied
De open ruimte dient als landbouwgebied gevrijwaard te worden, aan de landbouw moeten de nodige kansen geboden worden om zich verder te ontwikkelen. Naast landbouw bestaat de economie van het landelijk gebied uit een groot aantal, meestal kleine ambachtelijke bedrijven. Voor de zonevreemde bedrijven wordt een gebiedsgerichte oplossing uitgewerkt.
4. Ruimte voor hoogdynamisch landgebruik
5. Versterken natuurwaarde Westakkers en behoud van het bestaande ecologisch netwerk
6. Uitbouwen kleinschalige recreatie Westakkers en toeristisch-recreatief netwerk

3.3.1.2 DE STEDELIJKE HOOFDRUIMTE BEVEREN-MELSELE

De 'stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele' is een verstedelijkte ruimte waarbinnen zowel wonen, bedrijvigheid als handel zijn geconcentreerd. Het gebied kent een sterke ruimtelijke dynamiek geconcentreerd rond de hoofdstraat N70, de stedelijke kern Beveren en de dorpskern van Melsele. Binnen de stedelijke hoofdruimte is de N70 dominant aanwezig. Het is de ontsluitingsweg naar de kernen en drager van heel wat belangrijke voorzieningen. Ten noorden vormt de onder meer het woonlint van de Lindenlaan de grens van bebouwing. Het plangebied ligt net ten noorden van 'de stedelijke kern van Beveren', meer bepaald net ten noorden van de wijk 'Grote Heide'.

De ruimtelijke visie op de zuidelijke hoofdruimte wordt vertaald in 6 concepten. De elementen relevant voor het plangebied worden verder toegelicht.



Concept 1: stedelijk gebied met 2 ontwikkelingspolen



Concept 2: selectief verdichten van het stedelijk gebied



Concept 3: uitbouwen van een gedifferentieerd bedrijfsbeleid

1. Stedelijk gebied met 2 ontwikkelingspolen
Beveren en Melsele vormen de 2 kerngebieden voor wonen, bedrijvigheid en voorzieningen met de N70 als hoofdstraat. Het beleid is gericht op kernversterking en kwalitatieve inbreiding. Hierbij wordt geopteerd voor een tweepolige structuur. Het zwaartepunt van de ontwikkelingen ligt in de stedelijke kern Beveren, Melsele vervult een meer ondersteunende rol als voorstedelijke kern.
2. Selectief verdichten van het stedelijk gebied
Het stedelijk gebied heeft een taakstelling inzake wonen en bedrijvigheid. Het stedelijk wonen vergroot het draagvlak voor stedelijke voorzieningen en dienstverlening.
3. Uitbouwen van een gedifferentieerd bedrijfsbeleid
De werkgelegenheid zal in de gemeente Beveren verder gestimuleerd worden. Dit betekent het uitbouwen van bedrijfsactiviteiten met aandacht voor de ruimtelijke, verkeerskundige en milieuhygiënische randvoorwaarden.
4. Beveren-Melsele verkeersleefbaar houden
5. Verder uitbouwen van een fietspadennet en aantrekkelijk openbaar vervoer
6. Voorzieningen, sport en recreatie op kwalitatief niveau binnen de stedelijke hoofdruimte

3.3.1.3 DE GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR

Het plangebied binnen onderhavig RUP is gelegen in het open ruimtegebied ten noorden van Beveren, meer in het bijzonder in het 'landbouwgebied rond Vrasene'. Het gebied heeft een bijzonder hoge agrarisch waardering met uitzondering van de percelen ten westen van de dorpskern, waartoe het plangebied behoort. Ongeveer 75% van de landbouwbedrijven in dit gebied zijn gericht op een combinatie van akkerbouw en rundvee.

Het gebied wordt in het GRS gecategoriseerd als 'landbouwgebied met diverse agrarische landschappen en geschiktheden' (open weiland, kleinschalige bolle akkers, serrelandschappen ...). De landbouw in deze gebieden staat zowel in functie van grondgebonden als niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Het toelaten van nevenfuncties aan de landbouw kan worden onderzocht. Nevenfuncties hebben betrekking op handel, horeca en hoevertoerisme gekoppeld aan de landbouwfunctie. Handel en horeca kunnen enkel plaatsvinden indien de relatie met de eigen landbouwbedrijvigheid wordt ondersteund zoals de verkoop van hoeveproducten. Het opzetten van activiteiten los van de landbouw is niet wenselijk.

3.3.1.4 DE GEWENSTE RUIMTELIJK ECONOMISCHE STRUCTUUR

Het uitbouwen en versterken van de bedrijvigheid, met inbegrip van de handelsfunctie, is een hoofdfunctie voor het kleinstedelijk gebied Beveren. Uitbouwen van bedrijvigheid betekent:

- Versterking en verdichting van de bestaande gunstig gelegen terreinen.
- Aanpak en saneren van verwaarloosde en verlaten terreinen.
- Invullen van onafgewerkte terreinen.
- Uitbouwen van nieuwe bedrijfszones op ruimtelijk verantwoorde locaties.
- Uitbouwen en versterken van de handelskern in het centrum.

Verweving van bedrijvigheid en wonen als basis voor de lokale draagkracht

Binnen het GRS wordt benadrukt dat een verweving van lokale bedrijvigheid met wonen in de stedelijke kern (en de woonkernen) moet maar uiteraard beperkingen heeft. Indien bedrijven aan de milieunormen (lawaai, stof, verkeer ...) voldoen, is de hinder voor de omwonenden meestal beperkt. Het is te verdedigen dat elke woonomgeving hiervan een deeltje draagt. Een lichte hinder van het werken op het wonen (of omgekeerd) moet worden aanvaard overwegende dat de nadelen niet opwegen tegen de voordelen van vermenging.

Versterken van de handelsfunctie in de kleinstedelijke kern

De handelsfunctie in Beveren is een belangrijk onderdeel in het functioneren van de kernen en het kleinstedelijk gebied in het bijzonder. Nieuwe ontwikkelingen dienen afgestemd te worden op de schaal van de gemeente.

3.3.1.5 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Het GRS geeft aan dat de gemeente de nodige inspanningen wil leveren om lokale bedrijvigheid te behouden en te ontwikkelen. Belangrijk bij deze uitbouw is niet alleen de aanwezigheid van lokale ambachtelijke zones maar niet in het minst ook het behouden en bieden van ontwikkelingskansen voor bestaande zonevreemde bedrijven.

De gebiedsgerichte visie zoals ontwikkeld in kader van het BPA zonevreemde bedrijven¹⁷ werd als basis genomen voor de ontwikkelingsperspectieven in het GRS¹⁸. Als globaal uitgangspunt geldt hierbij het volgende: gelegen in aansluiting met de woonkernen, woonlinten en de bestaande ambachtelijke zones zijn uitbreidingsmogelijkheden voorhanden mits goede integratie in de omgeving. Voor bedrijven in het landbouwgebied kunnen eveneens beperkte

¹⁷ MB 24.05.2004.

¹⁸ Goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 28.06.2006.

uitbreidingen, mits goede integratie in de omgeving. Ten slotte geldt dat een beperkt aantal bedrijven gelegen in kwetsbare open ruimtegebieden en gebieden waar verweving van landbouw en natuur vooropgesteld wordt, behouden blijven doch geen ontwikkelingskansen krijgen. In het laatste dient bij verdere groei gedacht te worden aan een herlocalisatie naar een lokale KMO-zone. Op basis van deze principes werden per deelruimte de maximale ontwikkelingsperspectieven aangegeven door middel van een classificatiesysteem¹⁹.

De zuidelijke hoofdruimte – open ruimtegebied ten noorden van het verstedelijkt gebied Beveren-Melsele

Binnen de zuidelijke hoofdruimte (meer in het bijzonder het onderdeel 'het open ruimtegebied ten noorden van het verstedelijkt gebied Beveren-Melsele tot de E34 met de dorpskern van Vrasene' waartoe het plangebied behoort) wordt de openheid binnen de agrarische ruimte maximaal bewaard. Globaal wordt derhalve uitgegaan van een klasse 2 of 3 als bovengrens. De uiteindelijke toekenning gebeurt na afweging op microschaal waarbij de schaal, de aard van de activiteiten en de mogelijkheid tot integratie in de omgeving de richtgevende factoren zijn. Het bestaan van geïsoleerde zonevreemde bedrijven wordt tegengegaan.

De ontwikkelingsperspectieven binnen een klasse 2 worden als volgt omschreven:

'Bedrijven met eerder beperkte mogelijkheden waaronder wordt verstaan dat ze de kans krijgen om binnen de in gebruik zijnde perceelsconfiguratie hun activiteiten te optimaliseren. Het aansnijden van nog niet in gebruik zijnde perceelsdelen en/of percelen wordt zeer restrictief bekeken. De toegelaten activiteiten worden beperkt en bij omschakeling naar andere activiteiten mag de hinder zowel naar milieu, transport etc. niet toenemen. Het betreft in eerste instantie bedrijven die de kans krijgen om binnen hun bestaande perceelsconfiguratie hun activiteiten te optimaliseren zonder dat de dynamiek substantieel verhoogt.'

De ontwikkelingsperspectieven voor een klasse 3 zijn iets ruimer en luiden als volgt:

'Bedrijven met eerder beperkte mogelijkheden waaronder wordt verstaan dat ze de kans krijgen om binnen de in gebruik zijnde perceelsconfiguratie hun activiteiten te optimaliseren. Het aansnijden van nog niet in gebruik zijnde perceelsdelen en/of percelen wordt zeer restrictief bekeken. De toegelaten activiteiten kunnen evolueren naar een meer dynamisch karakter en bij omschakeling naar andere activiteiten gelden geen bijkomende beperkingen. Het betreft in eerste instantie bedrijven die de kans krijgen om binnen hun bestaande perceelsconfiguratie hun activiteiten te optimaliseren waarbij de dynamiek kan verhogen, echter zonder te spreken van een schaalvergroting.'

De stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele

Op mesoschaal worden voor deze bedrijven geen beperkingen opgelegd. De afweging en het bepalen van de klasse dient steeds op microschaal te gebeuren in functie van de toetsing aan criteria van verwevenheid. Woonkwaliteit en omgevingshinder vormen hierbij de basis.

¹⁹ De classificatie gebeurde volgens de omzendbrief 2000/001 (omzendbrief 'planologische attesten, bedrijfs-BPA en sectoraal BPA zonevreemde bedrijven').

3.3.1.6 DE GEWENSTE LIJNINFRASTRUCTUUR – WEGINFRASTRUCTUUR

In het RSV worden de hoofdwegen en primaire wegen geselecteerd, het PRS-OV selecteert de secundaire wegen. De categorisering van lokale wegen wordt bepaald in het GRS. In het GRS werd de categorisering overgenomen uit het mobiliteitsplan van 2003. Het mobiliteitsplan werd in 2015 echter herzien waardoor de categorisering uit het GRS van 2006 verouderd is.

3.3.2 Mobiliteitsplan

Het eerste mobiliteitsplan voor de gemeente Beveren dateert van 2003. Een herziening werd op 15.12.2015 door de gemeente goedgekeurd. In het mobiliteitsplan worden volgende selecties gemaakt voor lokale wegen:

- Lokale weg type I: Zillebeek (Vrasene-Zillebeek-Beveren). Lokale wegen type I hebben als hoofdfunctie 'verbinden op lokaal niveau'. Ontsluiten en toegang geven zijn aanvullende functies.
- Lokale weg type II: Elzestraat en Lindenlaan. De erftoegangsfunctie primeert. Sluipverkeer wordt ontmoedigd.

4 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

4.1 MOTIVATIE TOT BESTENDIGING VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN

Binnen het planologisch attest van 2009 wordt het verkoopgedeelte (de kleinhandelsactiviteit) van het bedrijf Vijverweelde-Alcea uit het agrarisch gebied verplaatst naar de woonzone. De serre wordt na herlokalisatie van de kleinhandel opnieuw bestemd voor het kweken van vissen en waterplanten met uitzondering van één module (1/5) die verder gebruikt zal worden voor het onderbrengen van materiaal voor tuin- en vijveraanleg. Overwegende dat dit enkel opslag betreft, is dat een functiewijziging die buiten de geëigende bestemmingszone toelaatbaar is (BVR 28.11.2003 en latere wijzigingen, inzonderheid art. 8).

De zonevreemde activiteit beperkt zich bijgevolg tot het stallen van lichte voertuigen en materiaal en de geordende opslag van een werkvoorraad van hout, vijverfolie, PVC ... voor tuin- en vijveraanleg en dat in open lucht.

4.1.1 Ontwikkelingsperspectief volgens het GRS

4.1.1.1 HET GRS

Het plangebied is binnen het GRS gelegen in de 'zuidelijke hoofdruimte', meer in bijzonder in het 'open ruimtegebied ten noorden van het verstedelijkt gebied Beveren-Melsele tot de E34 met de dorpskern van Vrasene'. Het betreft een agrarisch gebied waarbinnen het ruimtelijk beleid zich in hoofdzaak richt op het openhouden van het gebied. De ruimtelijke visie op het gebied benadrukt dat naast landbouw ook andere bedrijven er een deel van de economie bepalen. Voor deze zonevreemde activiteiten, zoals de zonevreemde buitenopslag bij het bedrijf Vijverweelde-Alcea, dient een gebiedsgerichte oplossing uitgewerkt te worden.

De gebiedsgerichte visie, zoals ontwikkeld in kader van het BPA zonevreemde bedrijven (ministerieel besluit (MB) 24.05.2004), werd als basis genomen voor het vastleggen van de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven per deelruimte binnen het GRS. Als globaal uitgangspunt geldt hierbij het volgende: gelegen in aansluiting met woonkernen, woonlinten en bestaande ambachtelijke zones zijn uitbreidingsmogelijkheden voorhanden mits goede integratie in de omgeving. Voor bedrijven in het landbouwgebied kunnen eveneens beperkte uitbreidingen mits goede integratie in de omgeving. Bedrijven gelegen in kwetsbare open ruimtegebieden en gebieden waar verweving van landbouw en natuur vooropgesteld wordt, kunnen behouden blijven maar krijgen geen ontwikkelingskansen.

Gelet op de ruimtelijke doelstelling binnen het 'open ruimtegebied ten noorden van het verstedelijkt gebied Beveren-Melsele tot de E34 met dorpskern Vrasene' wordt voor zonevreemde bedrijven maximaal uitgegaan van een klasse 2 of 3 als bovengrens. De uiteindelijke toekenning dient te gebeuren na afweging op microschaal waarbij de schaal, de aard van de activiteiten en de mogelijkheid tot integratie in de omgeving de richtinggevende factoren zijn.

4.1.1.2 CONCLUSIE

Zowel de klasse 2 als 3-erkenning stelt zich zeer restrictief op ten aanzien van het aansnijden van nog niet in gebruik zijnde perceelsdelen en/of percelen (wat gelijk staat met de regularisatie ervan). Ondergaande analyse op microschaal geeft aan en beargumenteert waarom de regularisatie en bestemming van de zonevreemde buitenopslag bij het bedrijf Vijverweelde-Alcea aanvaardbaar is op de site.

4.1.2 Ontwikkelingsperspectief na analyse op microschaal

4.1.2.1 ANALYSE OP MICROSCHAAL

Het woonlint in de hoek van de Elzestraat en Lindenlaan vormt binnen het GRS de harde grens tussen de 'stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele' en de 'zuidelijke hoofdruimte'. De voorste deel van de site Vijverweelde-Alcea ligt cfr. het GRS hierdoor in de stedelijke ruimte, de achterliggende serre in het buitengebied. De serre wordt echter aan de oostelijke, zuidelijke en westelijke zijde ingekapseld door beide woonlinten waardoor het functioneel en ruimtelijk eerder één geheel vormt met de omgevende bewoning dan met het verder gelegen agrarisch gebied.

Bovengaan visie wordt gevolgd door het departement Landbouw en Visserij in haar advies op het planologisch attest goedgekeurd 02.06.2009: 'De 2 bedrijven bevinden zich in een hoek van het woongebied. De agrarische structuur wordt door het planologisch attest niet aangetast. Daar de lokale agrarische structuren niet in het gedrang komen, heeft de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling geen bezwaren tegen het planologisch attest.' Met dit advies geeft het departement Landbouw en Visserij aan dat zij afziet van haar afbakening van het 'herbevestigd agrarisch gebied' cfr. de AGNAS-visie van 03.04.2009. In deze redenering is het dan ook terecht dat, binnen de eerste fasen van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Beveren, het plangebied opgenomen werd in het stedelijk gebied (zie 3.2.2 en kaart 16). Zonevreemde bedrijven in stedelijk gebied worden door het GRS op mesoniveau geen beperkingen opgelegd. Het ontwikkelingsperspectief van een zonevreemde bedrijf, met name de optie tot verweving, dient op microschaal beoordeeld te worden. Bij deze analyse op microschaal dient een toetsing te gebeuren naar de schaal, de aard van de activiteiten en de mogelijkheid tot integratie in de omgeving.

Aansluitend hiermee dient opgemerkt te worden dat het college van burgemeester en schepenen in haar zitting van 23.05.2016 beslist heeft geen nieuwe bedrijventerreinen meer te ontwikkelen. De beslissing kadert binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied. De gemeente wenst in te zetten op de verdere uitbouw van bestaande bedrijventerreinen en historisch gegroeide zonevreemde bedrijven in het stedelijk gebied. Onderhavig RUP Vijverweelde-Alcea past binnen deze visie.

In het planologisch attest wordt reeds geoordeeld dat de situatie van het bedrijf in het achterliggend gedeelte verenigbaar is met de ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving.

- De 3 bezwaren inzake lawaaihinder welke ingediend werden naar aanleiding van het planologisch attest worden tegengesproken door de toegevoegde verklaringen van quasi alle (27) omwonenden bij de aanvraag tot planologisch attest. De aard van de activiteiten lijkt op zich ook weinig geluidshinderlijk, zeker nadat sinds enkele jaren de opslag van materialen die bij hun verhandeling lawaai konden maken (inerte materialen, stenen, steenslag, granulaten ...) niet meer op het bedrijfsperceel zelf gebeurt. Herhaaldelijk nazicht ter plaatse heeft dat bevestigd.
- De activiteiten op de site geven geen enkele aanleiding tot mogelijke geurhinder zeker nadat sinds enkele jaren de opslag van compost, welke geurhinder kan veroorzaken, niet meer op het bedrijfsperceel zelf gebeurt.
- De buitenopslag op het achterliggend gedeelte van het perceel wordt van de aanpalende tuinen en agrarisch omgeving gescheiden door een groene bufferstrook die in het kader van het RUP zal uitgebreid worden. De visuele hinder wordt hierdoor tot een minimum herleid.
- Het bedrijf heeft een beperkt mobiliteitsprofiel dat enkel in het hoogseizoen (bvb. tijdens opendeurdagen) een piekmoment kan hebben. In verstedelijkt gebied moet een lichte hinder van het werken op het wonen, zoals verkeershinder, echter worden aanvaard overwegende dat de nadelen niet opwegen tegen de voordelen van vermenging. De site dient op eigen terrein wel over de nodige parkeerplaatsen te beschikken cfr. de CROW-parkeerkcijfers voor een 'groencentrum in matig stedelijk gebied, schil centrum'.

Aansluitend dient opgemerkt dat het bedrijf geen verdere uitbreiding vraagt. Dit eveneens in overweging genomen, wordt geconcludeerd dat de gevraagde bestemming van de activiteiten voor het bedrijf Vijverweelde-Alcea gebeurt binnen de grenzen van de draagkracht van de omgeving.

4.2 VERTALING IN GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het bedrijf Vijverweelde is gespecialiseerd in de kweek en verkoop van waterplanten en vissen, inclusief de verkoop van producten voor de aanleg van vijvers (folie, pompen, vijverornamenten ...). Alcea focust zich in hoofdzaak op het ontwerp en de aanleg van vijvers. Op de bedrijfssite manifesteren deze activiteiten zich in de kweek van vissen en waterplanten binnenin een serre, de nodige binnen- en buitenopslag van materiaal voor tuin- en vijveraanslag, een binnen- en buiten handelsruimte, kantoorruimte en de nodige parkeerruimte voor klanten.

Op basis van de activiteiten en gewenste organisatie op de site, zoals aangegeven in de aanvraag tot planologisch attest, wordt een zo flexibel mogelijk grafisch plan opgemaakt. Binnen dit plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt rekening gehouden met de draagkracht van het plangebied en de voorwaarden geformuleerd bij het afleveren van het planologisch attest.

Het grafisch plan wordt opgesplitst in 3 zones: art. 1 (zone voor wonen, handelsactiviteiten en kantoren), art. 2 (zone voor kweek en opslag met nabestemming agrarisch gebied) en art. 3 (zone voor groenbuffer met nabestemming agrarisch gebied). Kleinhandelsactiviteiten en kantoren worden enkel toegestaan aan de straatzijde en dus enkel binnen art. 1, welke op het gewestplan bestemd werd als woongebied. Het achterliggend gedeelte van

de bedrijfssite, het deel van de site dat op het gewestplan bestemd werd als agrarisch gebied, wordt gereserveerd voor de kweekactiviteiten en opslag van het bedrijf (art. 2). Rondom wordt de bedrijvigheid van de omgeving afgeschermd door een zone voor groenbuffer (art. 3).

Binnen de zone voor wonen, handelsactiviteiten en kantoren (art. 1) wordt blijvend 1 woning per perceel verplicht zodat de woonfunctie in de omgeving niet in het gedrang komt. Om de draagkracht van de woonomgeving te respecteren, wordt de som van de netto binnenhandelsoppervlakte en de bijhorende kantoren beperkt tot 300m², de netto buitenhandelsoppervlakte wordt beperkt tot 545m². De site dient op eigen terrein eveneens over de nodige parkeerplaatsen te beschikken: 1 parkeerplaats per woning en 1 per begonnen schijf van 50m² netto handelsoppervlakte plus kantoren (een vertaling van de CROW-parkeercijfers voor een 'groencentrum in matig stedelijk gebied, schil centrum'). De parking kan gerealiseerd worden binnen art. 1 en binnen de overdrukzone voor parking op art. 2. Indien de maximaal toegestane oppervlakte aan netto handelsruimte en kantoren gerealiseerd wordt (845m²) dienen 17 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien te worden (exclusief de nodige parkeerplaatsen voor wonen). Cfr. de vergunde toestand kunnen deze plaatsen niet allemaal binnen art. 1 een plek vinden. Binnen art. 2 werd daarom een overdrukzone voorzien. De overdrukzone sluit aan op art. 1 en mag maximaal 10 parkeerplaatsen bevatten. Het is immers niet de bedoeling dat er parking achter de serre en/of achter de tuinen van omwonenden gerealiseerd wordt noch dat het aantal parkeerplaatsen zodanig uitbreidt dat de dynamiek op de site dreigt te verhogen.

Binnen de zone voor kweek en opslag (art. 2) wordt, eveneens om de draagkracht van de woonomgeving te respecteren, een vloer-terreinindex (V/T-index) opgelegd van 32,5%. Art. 2 heeft een totale terreinoppervlakte van 2.988m², met een V/T-index van 32,5% levert dit een toegestane vloeroppervlakte van 971m². Conform art. 4.4.1 van de VCRO kan nooit afgeweken worden van de V/T-index. Het RUP laat bovenop de index wel een bijkomende oppervlakte toe als en slechts als dit volgt uit verplichtingen in sectorale wetgeving inzake milieu, gezondheid en veiligheid. Naar de voorwaarden van het planologisch attest wordt de binnenopslag beperkt tot maximaal 1/5 van de vloeroppervlakte. In de buitenopslag worden materialen die geur-, stof- of geluidshinder voor de omgeving kunnen veroorzaken geweerd (niet-limitatief): compost, bodemverbeteraar, houtschors en inerte materialen als grond, teelaarde, stenen ... Om visuele hinder van de buitenopslag vanuit het omliggend agrarisch open ruimtegebied en de woonomgeving te vermijden, bevatten de voorschriften eveneens een maximale stapelhoogte van 5m.

De zone voor groenbuffer (art. 3) met een verplichte breedte van 4m en hoogte van 5m dient de buitenopslag verder visueel af te schermen en eventuele beperkte geluidshinder op te vangen. Tot slot mag de groenbuffer niet onderbroken worden zodat een nieuwe ontsluiting zou ontstaan. De toegangsweg dient zich tussenin de handelsruimte en private woning van de eigenaars te bevinden (indicatieve aanduiding: ontsluiting). Deze toegangsweg biedt minimale hinder voor omwonenden.

De agrarische bedrijvigheid dient gekoppeld te zijn aan de bestaande en vergunde kleinhandel in art. 1. Het is immers niet de bedoeling dat de kweekactiviteiten los komen te staan van de kleinhandel vooraan de site. Met eenzelfde reden wordt een nabestemming 'agrarisch gebied' opgelegd binnen art. 2 en 3: indien de activiteiten op de site stoppen, dienen art. 2 en 3 teruggegeven te worden aan beroepslandbouw.

5 TOETSING

5.1 PLAN-MER (MILIEUTOETS)

Het plan-mer-decreet van 27.04.2007 (en latere wijzigingen) en de BVR van 12.10.2007 en 18.04.2008 (en latere wijzigingen) voorzien een integratiespoor voor een plan-MER bij het RUP. Binnen dit kader werd volgens de geëigende procedure een aanvraag tot ontheffing van de plan-MER-plicht ingediend bij het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid. Bij brief van 23.03.2017 stelde de dienst MER het college van burgemeester en schepenen in kennis van de beslissing inzake plan-MER-plicht: het voorgenoemen plan geeft geen aanleiding tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen waardoor de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

5.2 WATERTOETS

5.2.1 Juridisch kader

5.2.1.1 DECREET INTEGRAAL WATERBELEID

Het decreet Integraal Waterbeleid van 18.07.2003 betreft de juridische omzetting van de Europese Overstromingsrichtlijn en kaderrichtlijn Water. Om een nieuw waterbeleid in Vlaanderen te realiseren, zijn binnen het decreet onder meer waterbeheerplannen en beleidsinstrumenten als de 'watertoets' in het leven geroepen (art. 8). Op 14.10.2011 werd het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in art. 8 van het decreet van 18.07.2003 betreffende het integraal waterbeleid, goedgekeurd.

Binnen de watertoets schat de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma in welke de impact ervan is op het watersysteem. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt en indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of in gevallen van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, worden gecompenseerd. Om de eventuele schadelijke effecten te beoordelen dient het plan getoetst te worden aan de visie vermeld in de van toepassing zijnde bekkenbeheerplannen, de eventuele signaalgebieden, oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden. Daarnaast dient de erosiegevoeligheid, gevoeligheid aan grondwaterstroming, ligging in een winterbed van een rivier, infiltratie- en overstromingsgevoeligheid nagegaan te worden.

Art. 8 §1 decreet Integraal Waterbeleid. De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma [...] draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Wanneer een vergunningsplichtige activiteit, een plan of programma, afzonderlijk of in combinatie met een of meerdere bestaande vergunde activiteiten, plannen of programma's, een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater dat niet door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma kan worden voorkomen, kan die vergunning slechts worden gegeven of kan dat plan of programma slechts worden goedgekeurd omwille van dwingende redenen van groot maatschappelijk belang. In dat geval legt de overheid gepaste voorwaarden op om het schadelijke effect zoveel mogelijk te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren.

Art. 3 §2 17° decreet Integraal Waterbeleid. Schadelijk effect: ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit. Die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen.

5.2.2 Terreintoets

5.2.2.1 BEHEERPLANNEN

Een 'bekken' zoals bepaald binnen de Vlaamse Hydrografische Atlas, is het gebied waarvan al het afvloeiende water een reeks stromen, rivieren (en eventueel meren) volgt tot aan een samenvloeiing van rivieren (of tot aan een meer). Ongeveer 35m ten oosten van de bedrijfssite stroomt de (deels ingebuisde) Meerminnendambek, 500m ten westen van het plangebied loopt de Beverse Beek. Beide beken worden binnen de Vlaamse Hydrografische Atlas nabij het plangebied geklasseerd als waterloop van 2° categorie.

Het plangebied is onderdeel van het Benedenscheldebekken en meer in het bijzonder van het deelbekken Land van Waas. De visie op het integrale waterbeheer van dit bekken en de praktische uitwerking ervan, meer bepaald de bijhorende maatregelen en acties, werden neergeschreven in het bekkenbeheerplan Benedenscheldebekken (2003-2013). Geen van de acties of maatregelen richten zich specifiek naar het plangebied.

5.2.2.2 SIGNAALGEBIEDEN

Signaalgebieden zijn die gebieden waar mogelijks een tegenstrijdigheid bestaat tussen de harde bestemming (woongebied, woonuitbreidingsgebied, industriegebied, verblijfsrecreatie, handel en gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut) en de belangen van het watersysteem. Binnen elke

bekkenbeheerplan werd voor deze signaalgebieden volgende actie opgenomen: ‘evaluatie naar effectief huidig bodemgebruik (en mogelijke alternatieven met betrekking tot bestemming)’ of kortweg ‘toetsing van signaalgebieden’. Voor deze signaalgebieden wordt een ontwikkelingsperspectief (met inbegrip van het in te zetten instrumentarium en initiatiefnemer) uitgewerkt dat niet in strijd is met de belangen van het watersysteem.

Het plangebied ligt niet binnen een signaalgebied.

5.2.2.3 OEVERZONES

Oeverzones zijn een volwaardig onderdeel van het watersysteem. Ze dragen in belangrijke mate bij aan het evenwicht van het watersysteem. Om er voor te zorgen dat oeverzones hun functie kunnen vervullen, legt het decreet Integraal Waterbeleid gebruiksbeperkingen op voor oeverzones.

Oeverzones langs onbevaarbare waterlopen en langs stilstaande wateren bestaan ten minste uit het talud. Als de functie van de oeverzone het vereist, kan een bredere oeverzone op gemotiveerde wijze afgebakend worden. Bijvoorbeeld met het oog op een natuurlijke werking van het watersysteem of op natuurbehoud of voor de bescherming tegen erosie of tegen inspoeling van sedimenten, bestrijdingsmiddelen of meststoffen. Ook langs waterwegen kunnen bredere oeverzones afgebakend worden.

Het plangebied ligt niet binnen een oeverzone.

5.2.2.4 AFGEBAKENDE OVERSTROMINGSGEBIEDEN

Om er voor te zorgen dat er ruimte voor water beschikbaar blijft, kunnen de waterbeheerders in de waterbeheerplannen overstromingsgebieden afbakenen. In deze overstromingsgebieden zijn de instrumenten onteigening ten algemene nutte, recht van voorkoop, aankoopplicht en vergoedingsplicht van toepassing.

Het plangebied ligt niet binnen een afgebakend overstromingsgebied.

5.2.2.5 AFSTROOMGEBIEDEN

Het plangebied is gelegen het afstroomgebied van de Meerminnendambeek. De Meerminnendambeek staat geklasseerd als waterloop van 2° categorie waarvoor de provincie Oost-Vlaanderen als waterbeheerder optreedt.

5.2.2.6 WATERTOETSKAARTEN

- Kaart 18: *plangebied – hellingenkaart*
- Kaart 19: *plangebied – erosiegevoelige gebieden*
- Kaart 20: *plangebied – grondwaterstromingsgevoelige gebieden*

- Kaart 21: plangebied – winterbedkaart
- Kaart 22: plangebied – infiltratiegevoelige gebieden
- Kaart 9: plangebied – overstromingsgevoelige gebieden 2017

Een analyse van de watertoetskaarten geeft het volgende resultaat:

- Het plangebied is overwegend vlak (< 0,5% tot 0,5%-5%).
- Het plangebied is niet erosiegevoelig.
- Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).
- Het plangebied situeert zich niet in of nabij een winterbed van een rivier.
- Het plangebied ligt grotendeels in een infiltratiegevoelig gebied.
- Het plangebied is in hoofdzaak niet overstromingsgevoelig, enkel een zone dwars door het plangebied is effectief overstromingsgevoelig (+/- 20% van het plangebied wat gelijk staat aan +/- 1000m²).

5.2.3 Plantoets

De bestaande gebouwen en verhardingen aanwezig op het terrein zijn hoofdzakelijk vergund (zie punt 2.2). Het hemelwater van de woon- en winkelruimte wordt gebufferd in een hemelwaterput van 7.500 liter. De afwatering van de serre gebeurt naar het (ondergronds) waterreservoir van 250.000 liter gelegen achteraan op de site. De verharding watert af op en infiltreert op natuurlijke wijze in het niet-verharde gedeelte van de site. Het niet-verharde gedeelte is gelegen in niet-overstromingsgevoelig gebied en heeft een infiltreerbare bodem.

De terreintoets geeft aan dat enkel de zone gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied mogelijks een schadelijk effect ondervindt bij de verdere ontwikkeling van het gebied. Deze zone loopt dwars door het plangebied, heeft een oppervlakte van slechts 1.000m² (ongeveer 20% van het plangebied) en is thans volledig verhard of bebouwd. De zone betreft een uitloper van 2 grotere overstromingsgevoelige gebieden langsheen de Elzestraat en de Lindenlaan.

De voorschriften van het RUP (art. 2) geven aan dat bijkomende verharding enkel kan in niet-waterdoorlatende materialen indien dit milieutechnisch vereist is. In alle andere gevallen dient de verharding waterdoorlatend aangelegd te worden. Gezien de gedeeltelijke ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied en de ligging in het afstroomgebied van de Meerminnendambeek (categorie 2), zal bij een verdere ontwikkeling normaliter ook advies gevraagd moeten worden aan de provincie Oost-Vlaanderen dienst Integraal Waterbeleid (<https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/watertoets.html>). De provincie zal in haar advies toetsen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater (BVR 05.07.2003) en aan het provinciaal beleidskader wateradviezen. Dit provinciaal beleidskader omvat een gebiedsdekkende en indicatieve normenkaart die rekening houdt met de bodemeigenschappen en het overstromingsrisico van elke stroomgebied. De opgenomen gebiedsgerichte maatregelen in het beleidskader moeten het effect van verhardingen milderden om zo de (versnelde) afvoer naar waterlopen te vermijden of beperken. De provincie kan in haar advies de noodzakelijke compenserende maatregelen opleggen. In het kader van het RUP geeft de provincie Oost-Vlaanderen dienst Integraal

Waterbeleid aan dat bij realisatie van verharde oppervlaktes groter dan 1000 m² gevraagd wordt om bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderden om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken.

Er kan in alle redelijkheid aangenomen worden dat er geen schadelijk effect is met betrekking tot de beoogde bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden in het plan.

6 RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan heft integraal de voorschriften op van het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren (KB 07.11.1978) voor die percelen gelegen binnen het plangebied.

HUIDIGE TOESTAND	
gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren	Benaderende oppervlakte
categorie landbouw	3.764m ²
categorie wonen	1.524m ²
TOTAAL	5.288m²

NIEUWE TOESTAND	
gemeentelijk RUP Vijverweelde-Alcea	Benaderende oppervlakte
categorie landbouw	3.900m ²
categorie wonen	1.388m ²
	5.288m²

Tabel 2: ruimtebalans

7 PLANBATEN EN PLAN-, KAPITAAL- EN GEBRUIKERSCHADE

Volgens art. 2.2.2 van de VCRO dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie conform het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de VCRO.

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de VCRO.

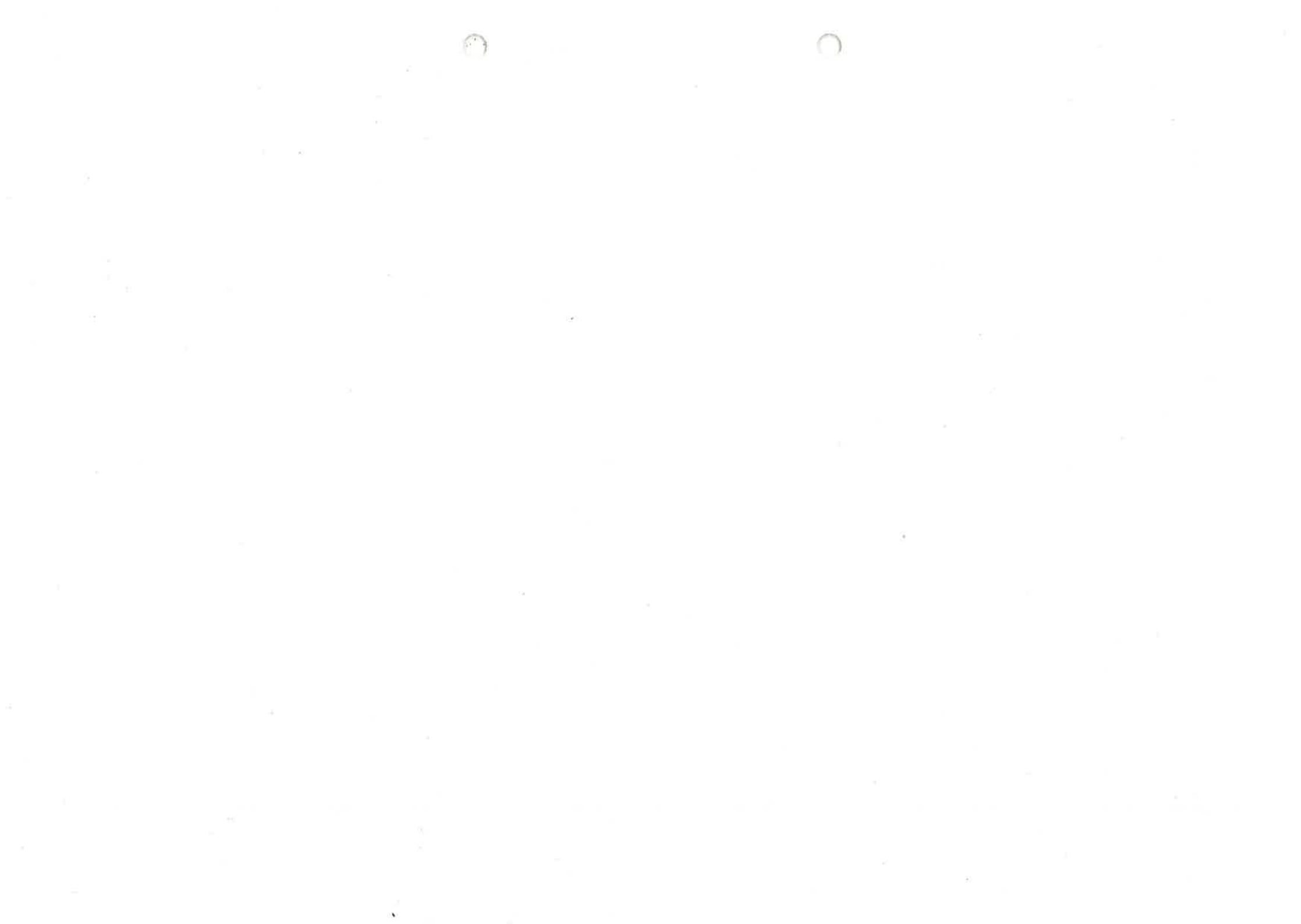
De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

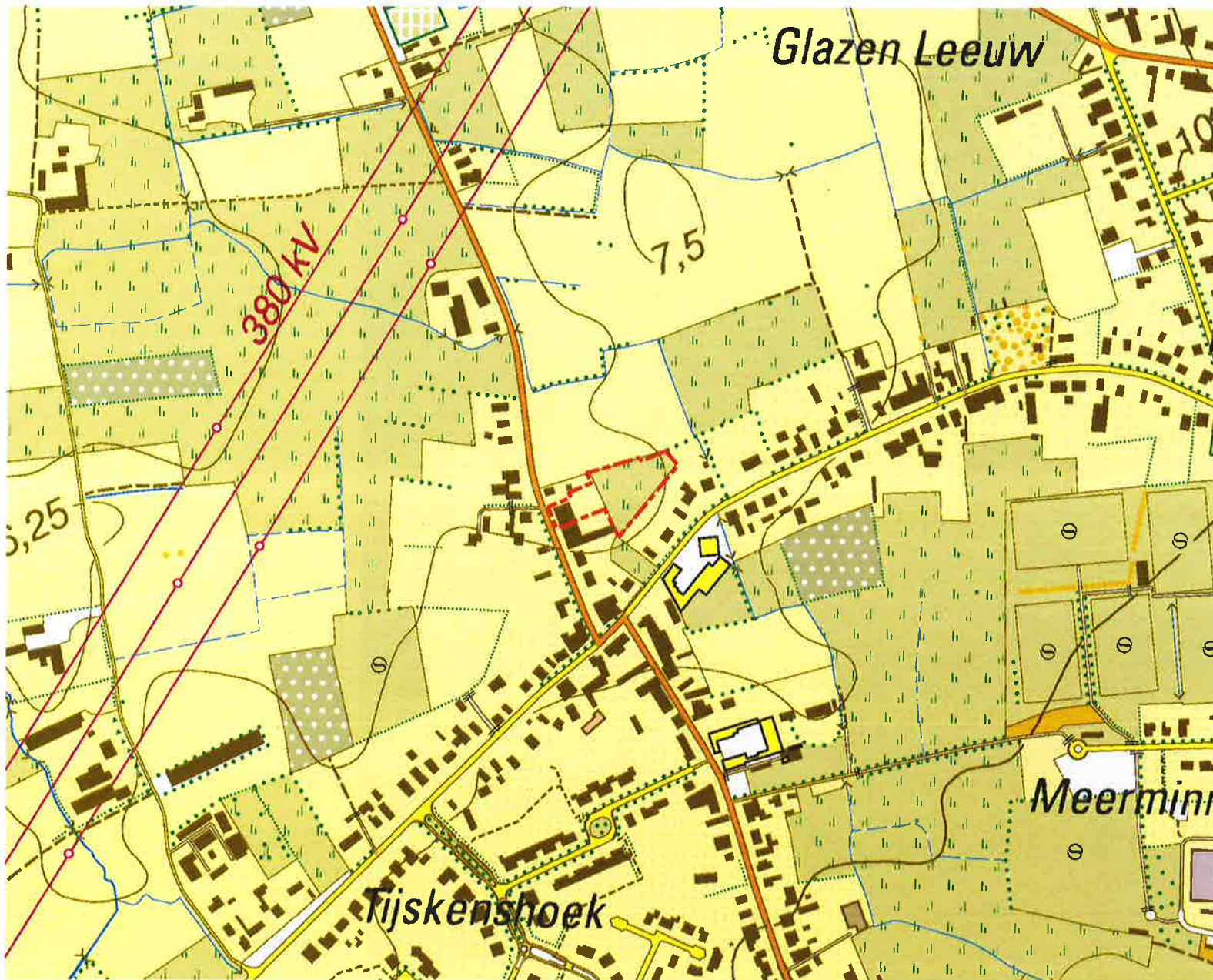
De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

8 BIJLAGES

8.1 TOELICHTENDE KAARTEN



Kaart 1: plangebied en omgeving - topografische kaart



Legende




contour

Datum: 19.09.2018
Schaal: 1:4.000

0 100 200 m



Legende

-  contour
- 1 open ruimtegebied ten noorden van het verslede gebied Beveren-Melsele
-  2 kern van Beveren
- 3 bloemisterij Boudein
- 4 elektriciteitswerken Onghena
- 5 garage bvba Hollanders F
-  6 sportzone

Datum: 19.09.2018
Schaal: 1:4.000





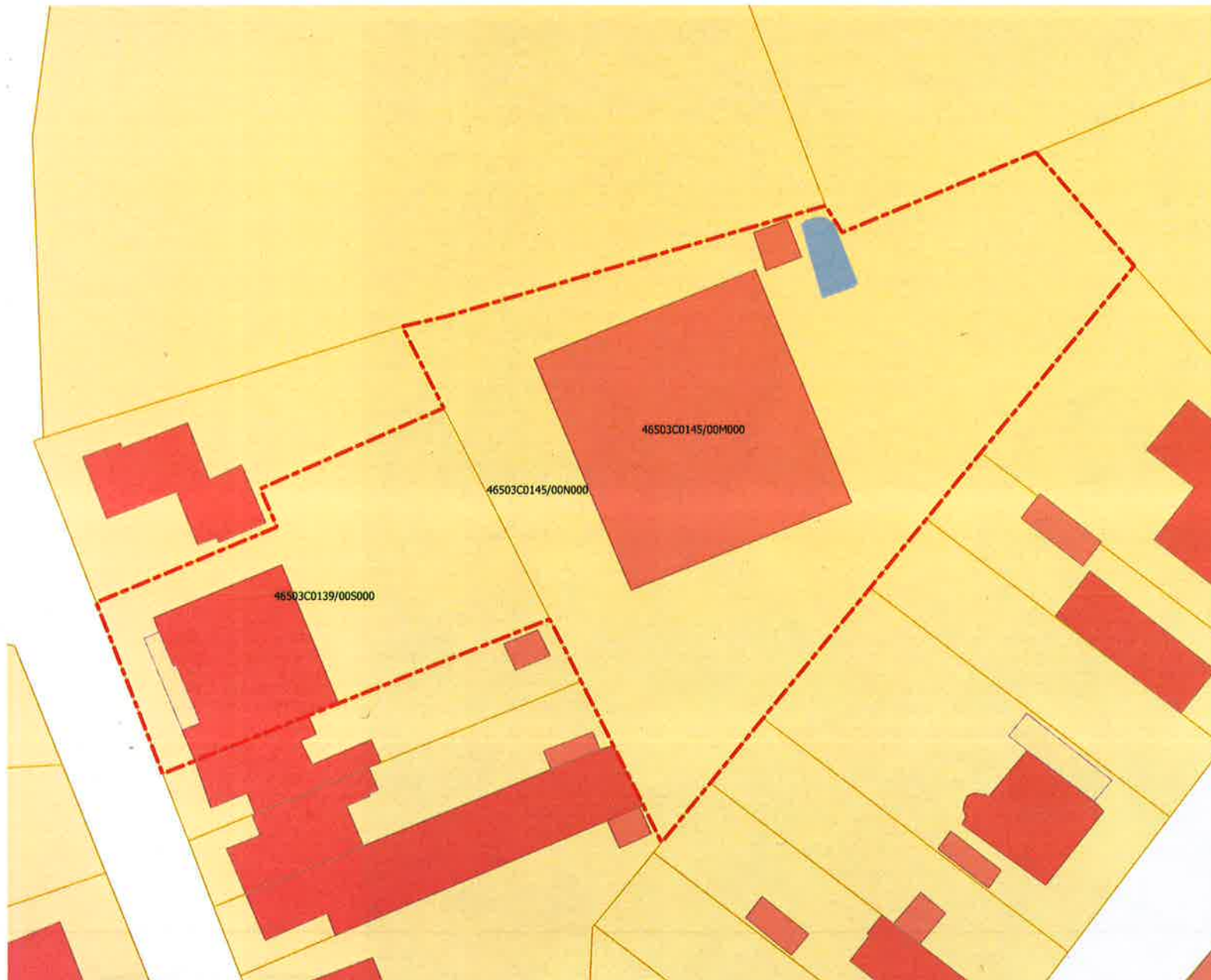
Legende

 contour

Datum: 19.09.2018
Schaal: 1:500

0 10 20 30 m





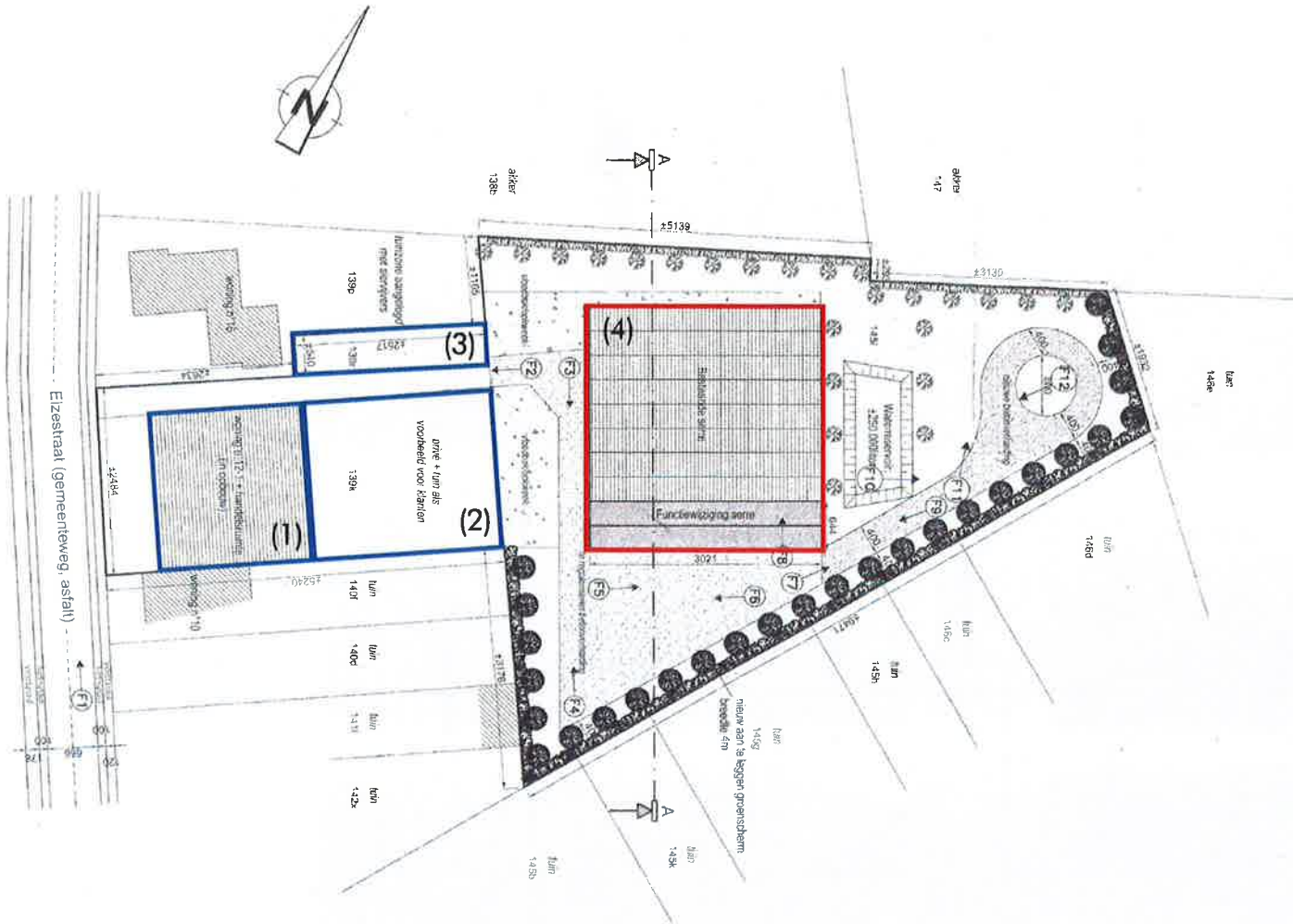
Legende

- contour
- watergang
- kadastraal perceel
- bijgebouw
- gebouw afgezoomd met virtuele gevels
- hoofdgebouw
- afdak
- ingezonken garagetoegang
- trap
- verdieping
- verheven garagetoegang
- zichtbare onderkeldering

Datum: 19.09.2018
Schaal: 1:500

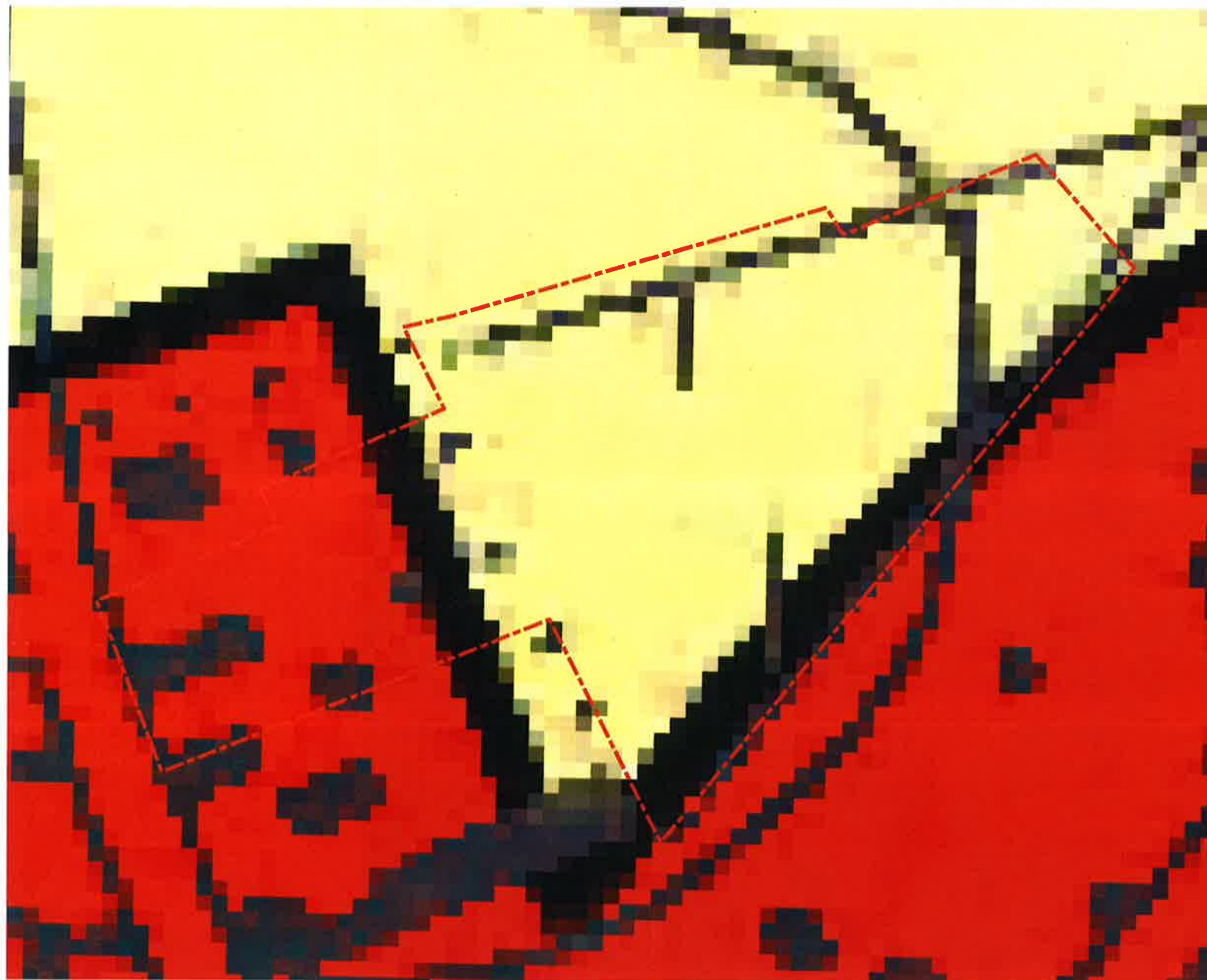


INPLANTINGSPLAN -1/500-



- Legende**
- achtergrond: vergunning 22.03.2010
- 06.10.2008:
 - (1) bouwen van een handelsruimte met woonst
 - (2) aanleg van een vijver en terras
 - (3) aanleg van een parking
 - 25.02.2002: (4) bouw van een kweekserre

Datum: 19.09.2018
 Schaal: niet gekend



Legende

- contour
- WOONGEBIEDEN (CODE 0100)
- AGRARISCHE GEBIEDEN (CODE 0000)

Datum: 20.09.2018
Schaal: 1:500

Kaart 8: plangebied - Vlaamse Hydrografische Atlas



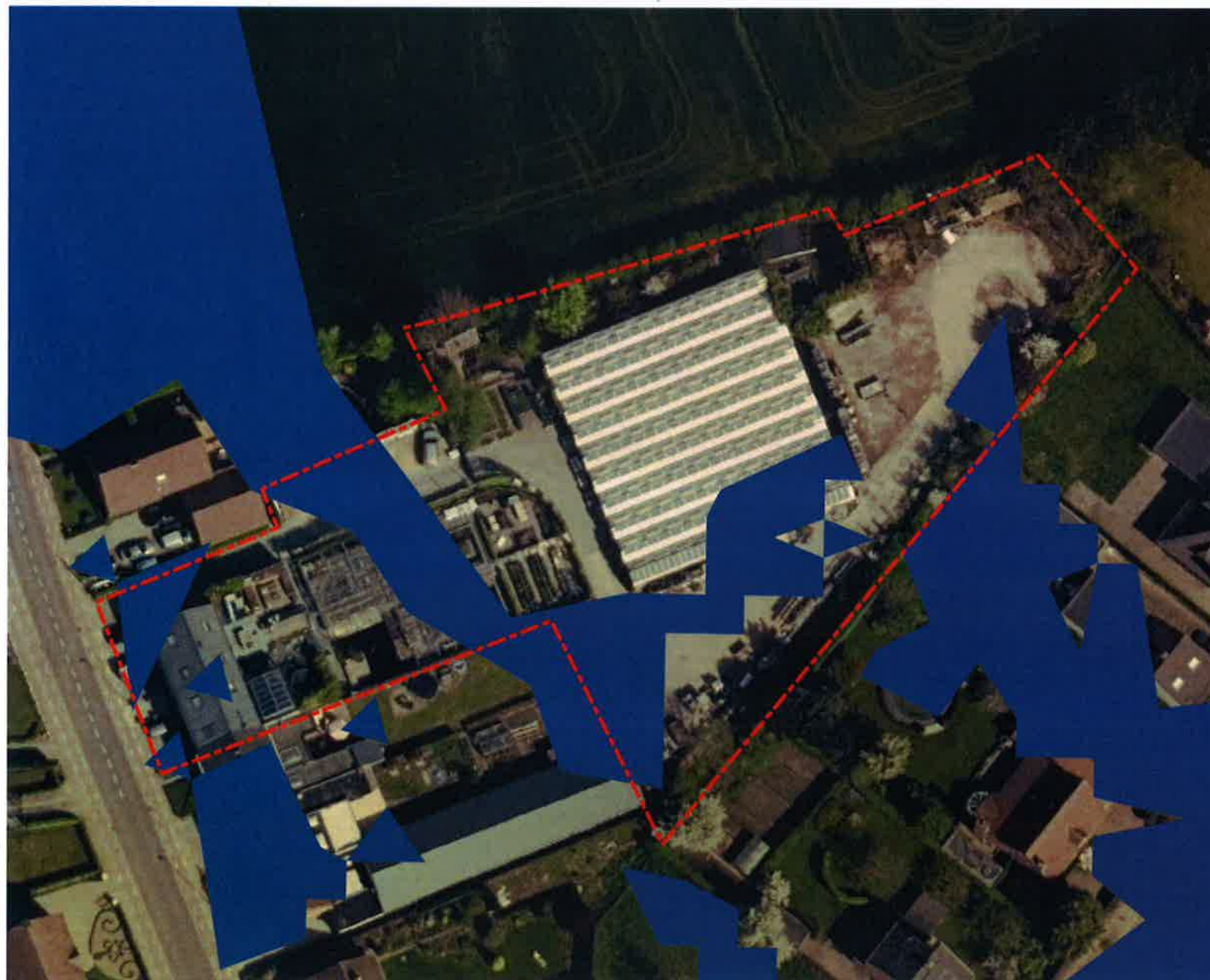
Legende

-  contour
-  bevaarbaar
-  geklasseerd, eerste categorie
-  geklasseerd, tweede categorie
-  geklasseerd, derde categorie
-  niet geklasseerd
-  gracht van algemeen belang

Datum: 20.09.2018
Schaal: 1:1.000



Kaart 9: plangebied - overstromingsgevoelige gebieden 2017



Legende



- contour
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

Datum: 20.09.2018
Schaal: 1:500

Kaart 10: plangebied en omgeving - beschermde monumenten



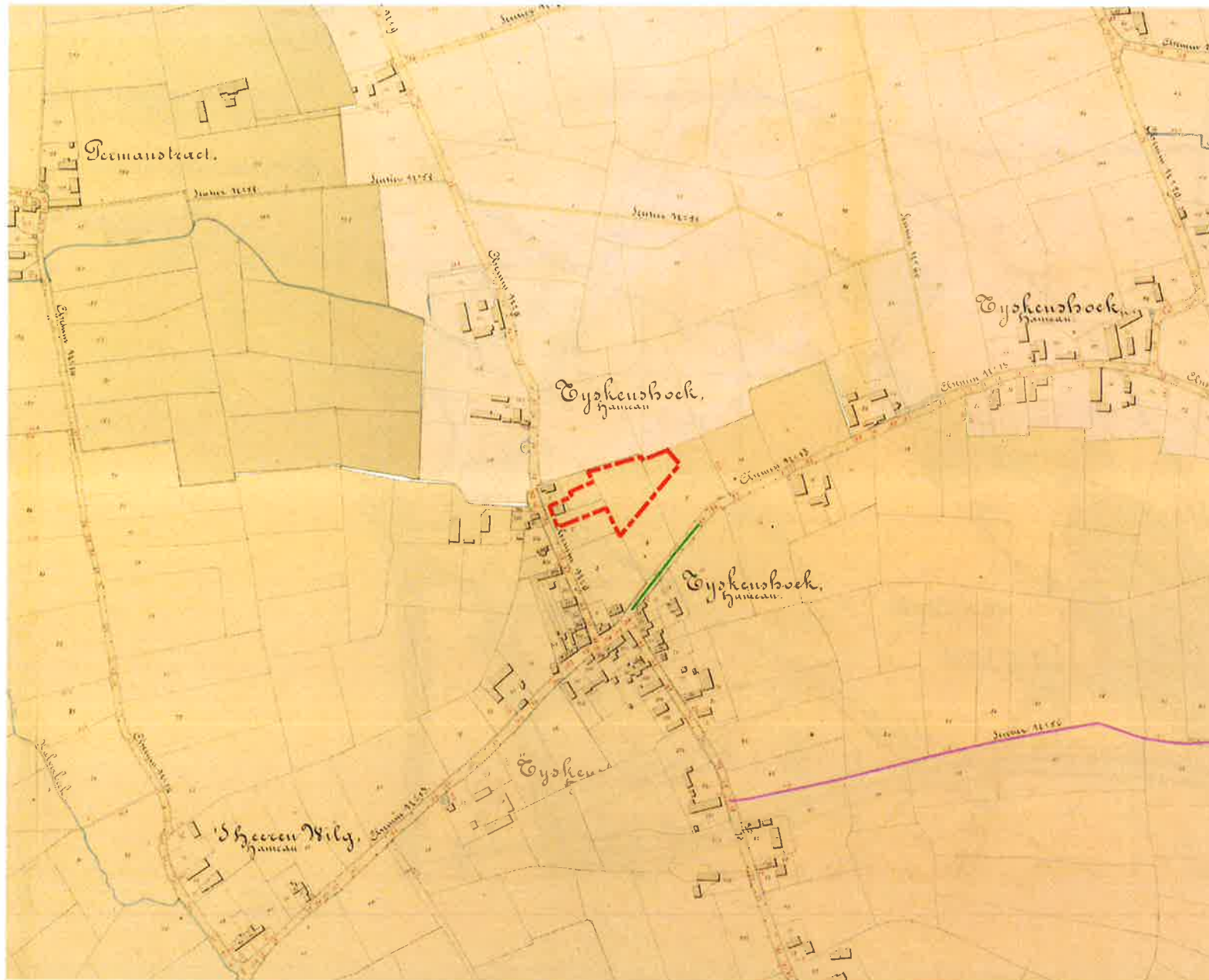
Legende

-  contour
-  beschermde monumenten

Datum: 20.09.2018
Schaal: 1:7.500



Kaart 11: plangebied en omgeving - Atlas der Buurtwegen 1841



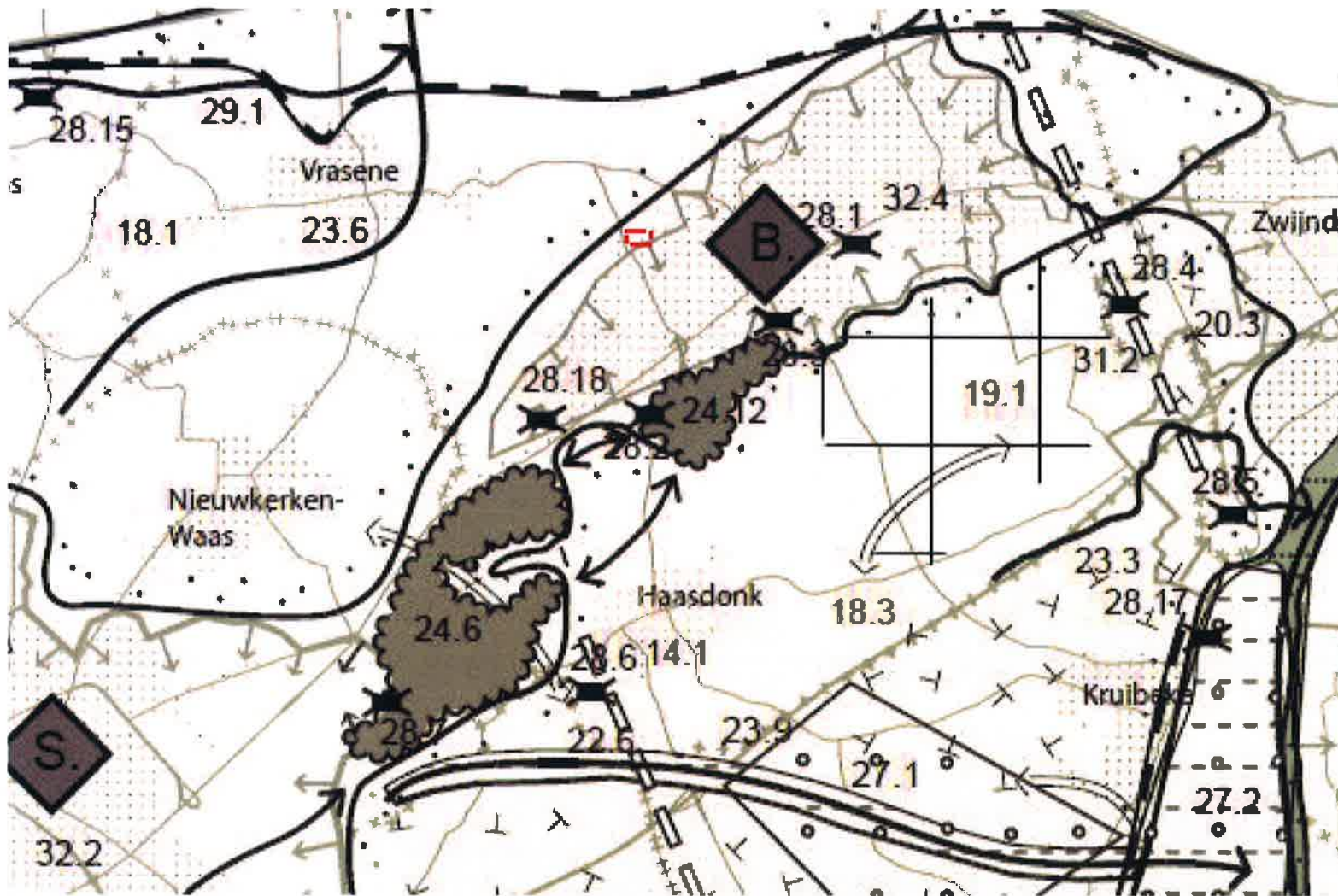
Legende

- contour
- afschaffing
- deel afgeschaft bij verplaatsing
- nieuwe weg
- nieuw deel bij verplaatsing
- verlenging
- verklaring/erkenning (nieuwe wegen)
- verbreding
- versmalling
- rooilijnplan
- wijziging (onbepaald/onduidelijk)




Datum: 20.09.2018
 Schaal: 1:4.000

0 60 120 180 m


N



Legende

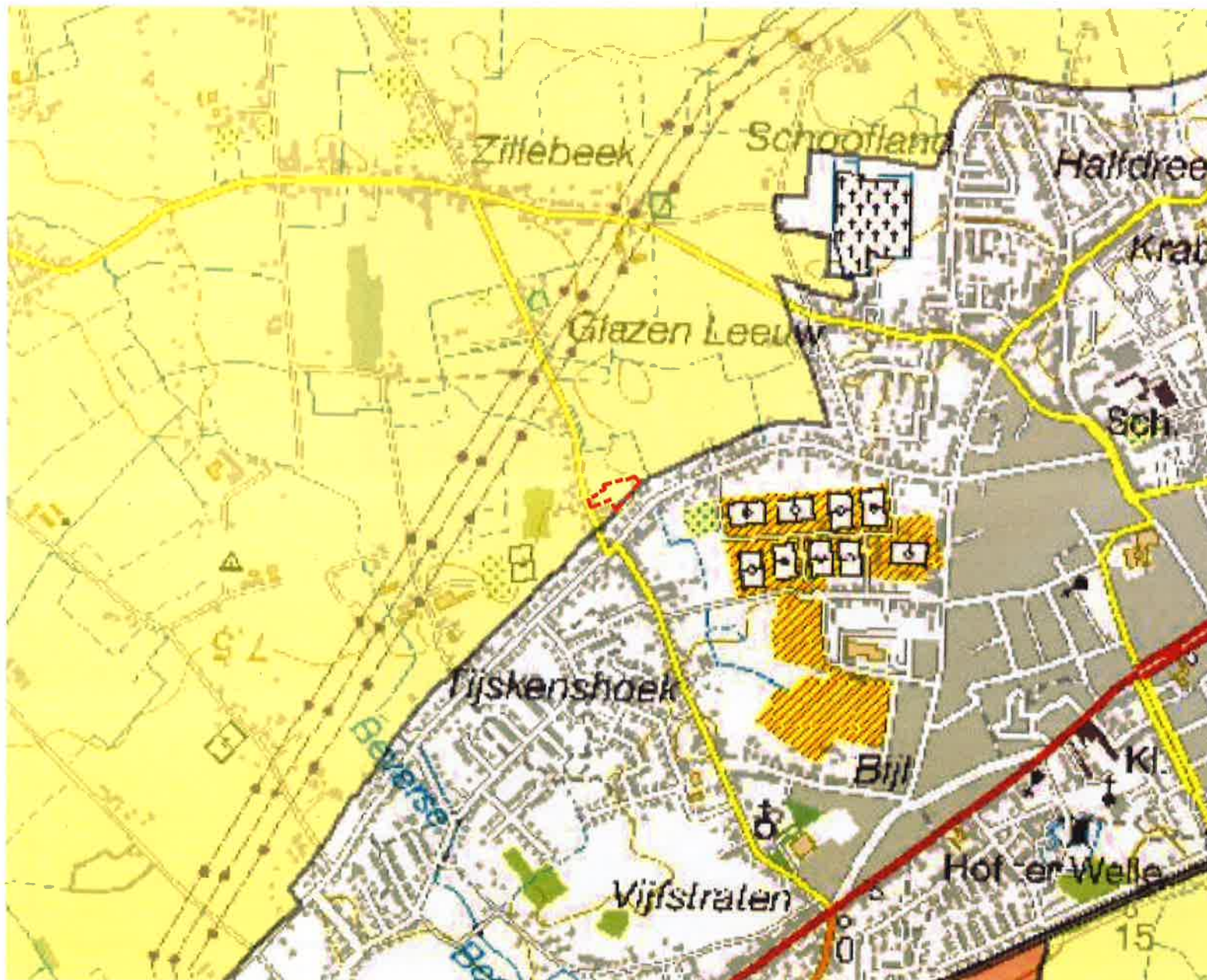
-  contour
-  18.1 Landbouwgebied Sint-Gillis-Waas en noordelijk Beveren
-  Kleinstedelijk gebied Beveren

Datum: 20.09.2018
 Schaal: niet gekend



Beveren - RUP Vijverweelde-Alcea

Kaart 13: plangebied en omgeving - AGNAS-visie buitengebiedregio Waasland - operationeel uitvoeringsprogramma

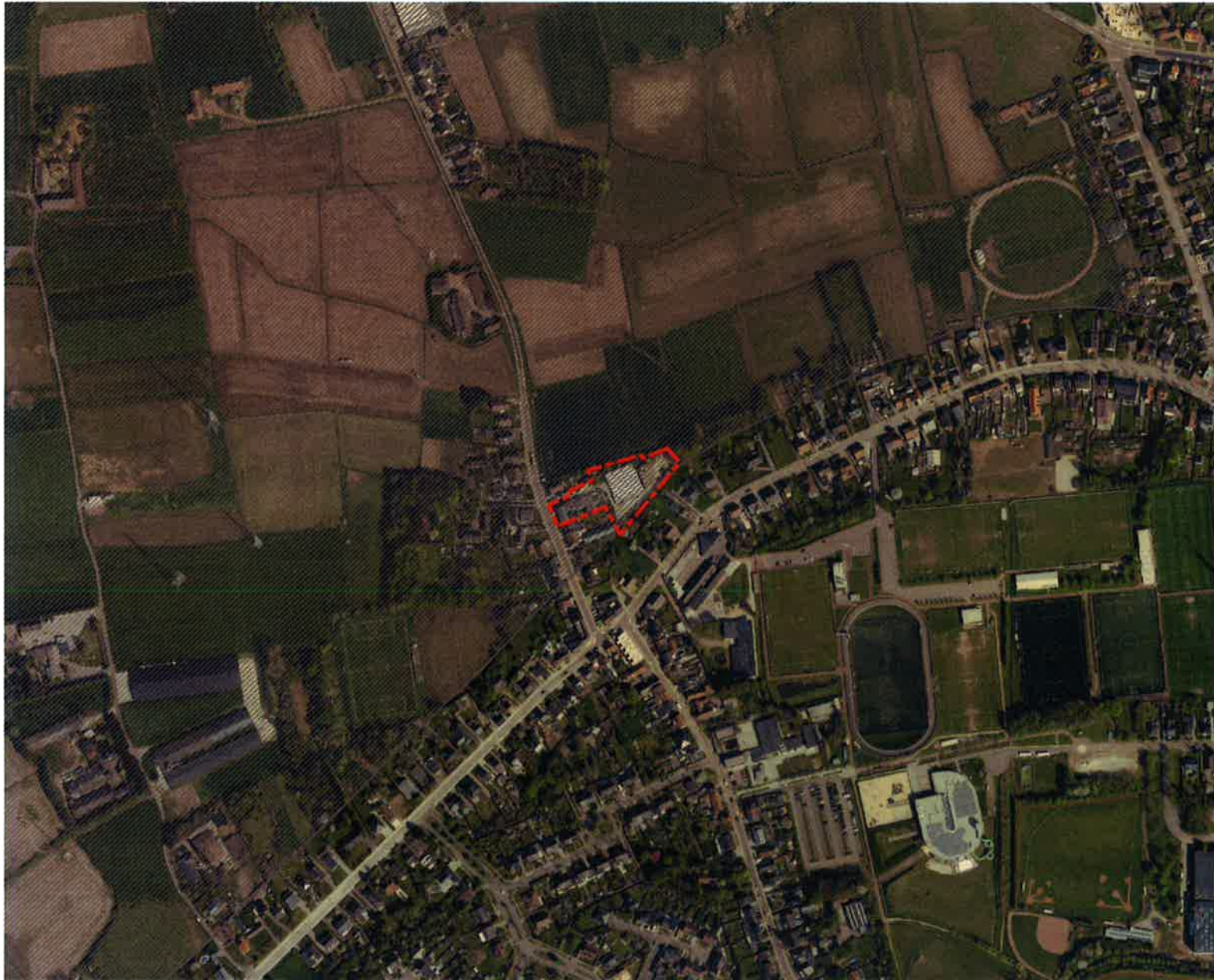


Legende

- conlour
- Categorie 0 : herbeveiliging gevaldion
- Categorie I : RUP's op korte termijn
- Categorie II : RUP's na verder onderzoek
- Categorie III : RUP's op lange termijn, geen actie op korte termijn
- hypothetische veringrenking grootstedelijk gebied Actieruim en Oort en regio Waasland gebied 15 filiaars

Datum: 20.09.2018
Schaal: 1:10.000

Kaart 14: plangebied en omgeving - herbevestigde agrarische gebieden



Legende

- contour
- herbevestigde agrarische gebieden

Datum: 20.09.2018
Schaal: 1:4.000



0 90 180 270 m



Kaart 15: plangebied - biologische waarderingskaart versie 2



Legende

-  contour
-  flora: bio. zeer w
-  flora: bio. w
-  flora: bio. minder w
-  flora: complex bio. w en zeer w.
-  flora: complex bio. minder w, w en zeer w
-  flora: complex bio. minder w en zeer w.
-  flora: complex bio. minder w en w
-  fauna: met uitsterven bedreigd, bedreigd, kwetsbaar
-  habitatype 3260

Datum: 25.09.2018
 Schaal: 1:1.000

0 20 40 60 m

N


Kaart 16: plangebied en omgeving - voorlopige contour kleinstedelijk gebied Beveren - contour in gebruik voor de opmaak van de plan-MER-screening 'PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Beveren'



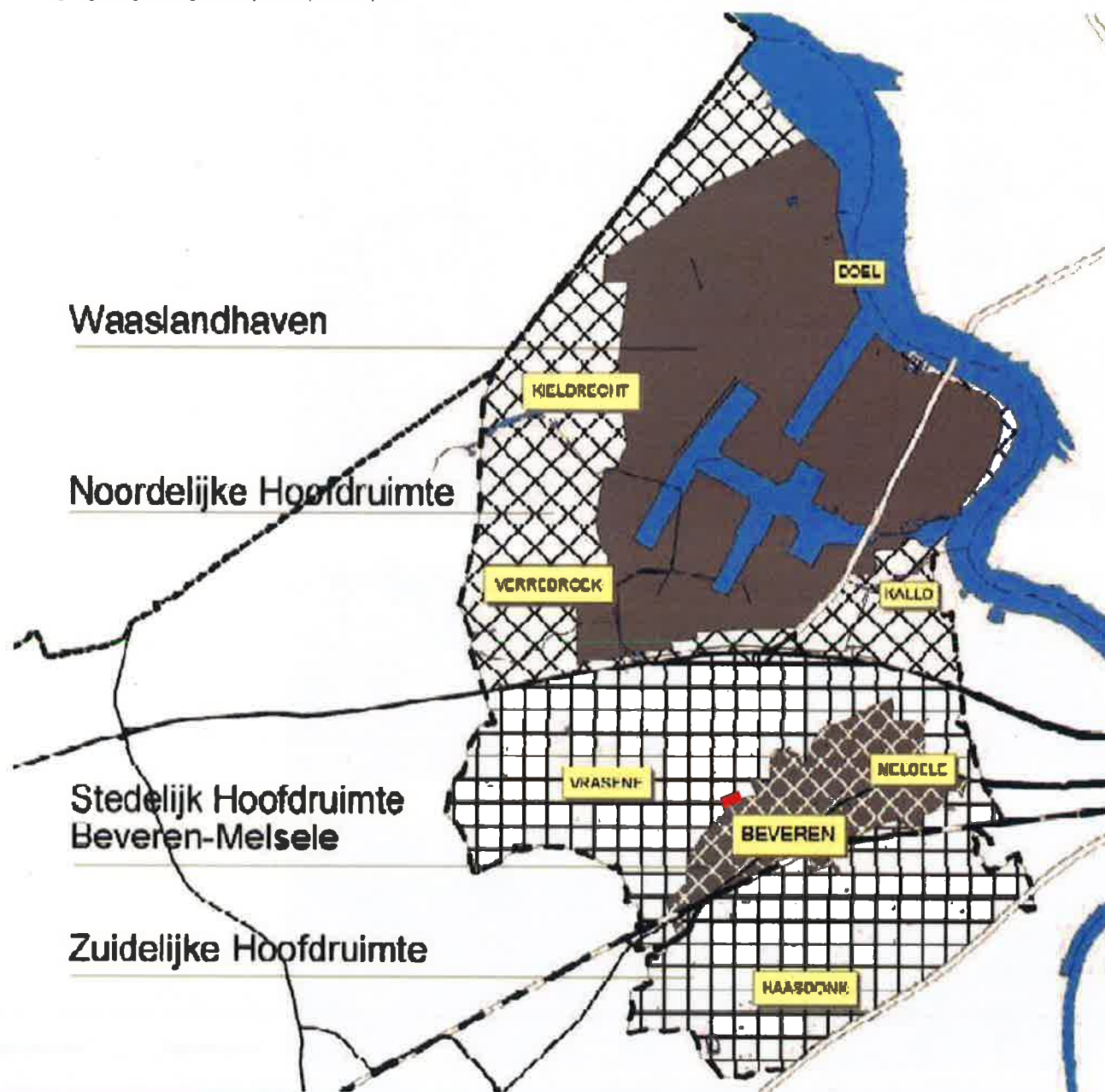
Legende

-  contour
-  voorlopige contour kleinstedelijk gebied Beveren

Datum: 20.09.2018
Schaal: 1:4.000

0 100 200 m





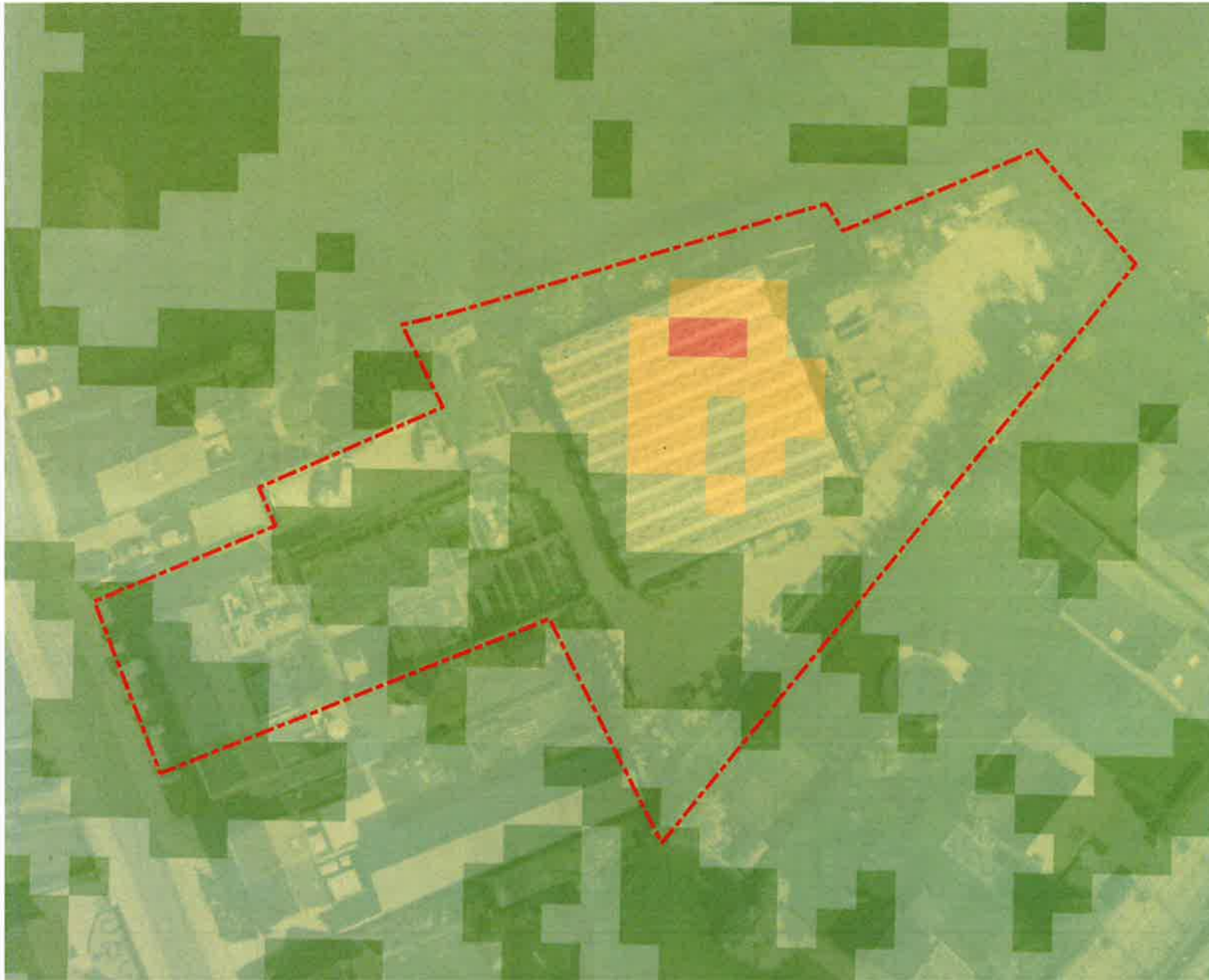
Legende

ligging

Datum: 20.09.2018
Schaal: niet gekend



Kaart 18: plangebied - hellingenkaart



Legende

- colour
- < 0,5%
- 0,5% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%

Datum: 20.09.2018
Schaal: 1:500

Kaart 19: plangebied - erosiegevoelige gebieden



Legende

-  contour
-  niet erosiegevoelig
-  erosiegevoelig

Datum: 20.09.2018
Schaal: 1:500





Legende

- contour
- geen informatie beschikbaar
- zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

Datum: 20.09.2018
Schaal: 1:1.000

Kaart 21: plangebied - winterbedkaart



Legende

- contour
- behoort niet tot winterbed
- behoort tot winterbed

Datum: 20.09.2018
Schaal: 1:500

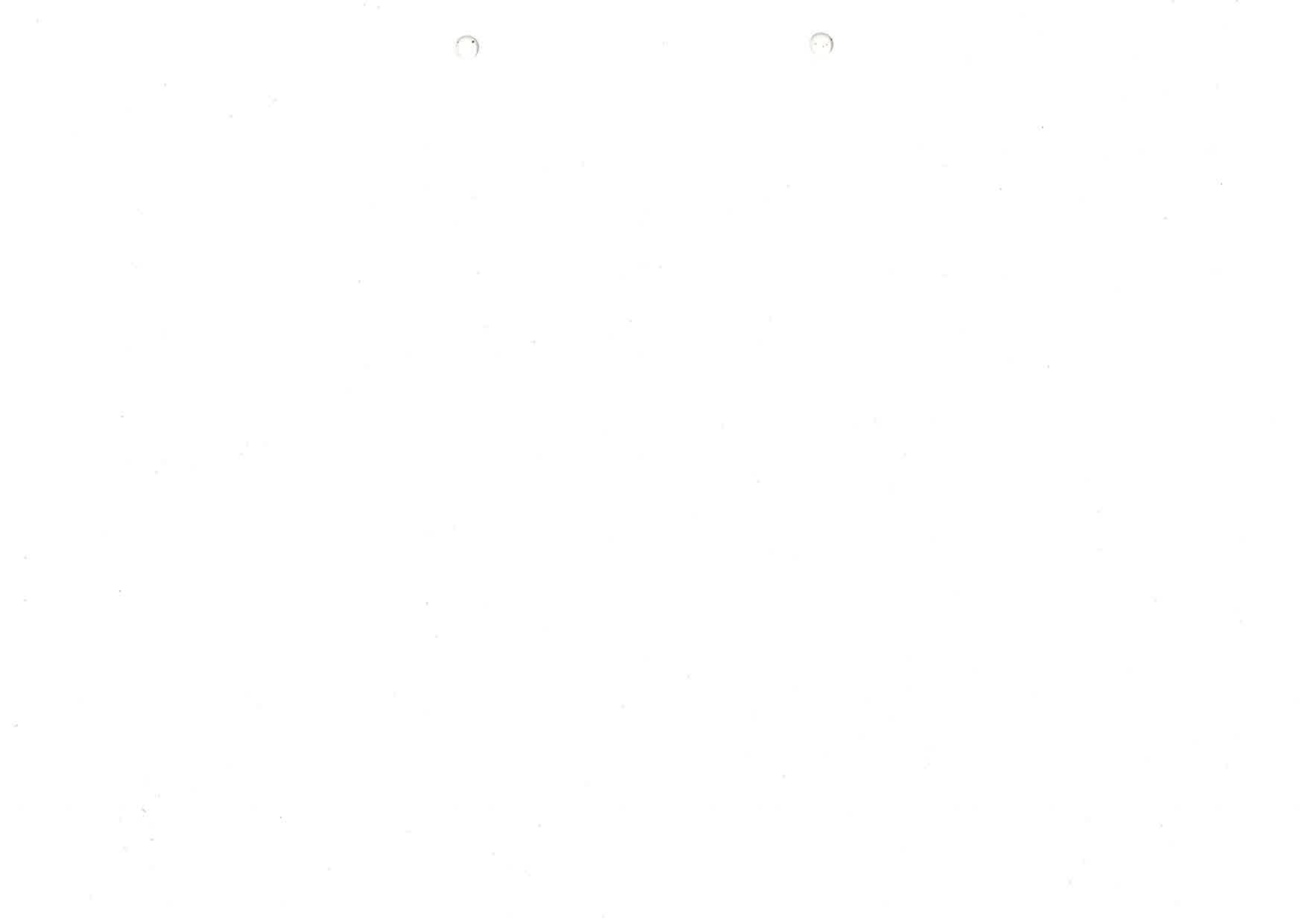


Legende

- contour
- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

Datum: 20.09.2018
Schaal: 1:500

8.2 ONTHEFFING PLAN-MER



**DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen
Stationsstraat 2
9210 Beveren

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
22/02/2017		LINE/MER/SCRPL16292/ 2017/	/

vragen naar / e-mail
felix.florquin@n.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 80 31

datum

23 MAART 2017

Betref: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Vijverweelde – Alcea in Beveren.
Beslissing plan-MER-plicht
volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.),
B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende
de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november
2007

Geachte heer, mevrouw

Met uw e-post van 22 februari 2017 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak
van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer **SCRPL16292** behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot
milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het
dossier heeft het RUP tot doel, na een voorwaardelijk gunstig PA dat de gemeenteraad van Beveren
op 02 juni 2009 verleende, het verplaatsen van het verkoopgedeelte van het agrarisch gebied naar
de woonzone en het bestendigen van de bestaande activiteiten op de site.

Het bedrijf Alcea werd in 1998 opgestart als tuinaanlegbedrijf gespecialiseerd in het ontwerpen en
aanleggen van vijvers. In 2002 werd de keuze gemaakt om eigen gekweekte planten te verkopen
wat resulteerde in de opstart van het bedrijf Vijverweelde. Het bedrijf Vijverweelde is intussen
gespecialiseerd in de kweek en verkoop van waterplanten en vissen, inclusief de verkoop van
producten voor de aanleg van vijvers (folie, pompen, vijverornamenten ...).

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de
adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante
milieudisciplines besproken.

Eén adviesinstantie heeft opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten
van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in het
screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende
informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.



In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk negatief beschouwd moeten worden.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijk negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet



Veerle De Coster
Wrnd. diensthoofd dienst Mer

Kopie:

Bvba Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 Kortrijk
sofie.vansteenbrugge@adoplan.be

8.3 ONTHEFFING OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Beveren

uw bericht van
06/02/2019

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-0961

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betref: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Vijverweelde - Alcea te Beveren "

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-richtlijnen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-richtlijnen, op wijzigingen van bestaande Seveso-richtlijnen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-richtlijnen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-richtlijnen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die richtlijnen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 06/02/2019, met ref. RVR-AV-0961), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-richtlijning gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-richtlijning;
- Het implanteren van nieuwe Seveso-richtlijnen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er binnen het plangebied enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid wordt voorzien.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

²Richtlijnen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer

Vijverweelde - Alcea te Beveren

RUP titel

gemeente Beveren

Initiatiefnemer

Plangebied



Toets uitgevoerd op 06/02/2019

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen

Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.

Vraag Voorziet het RUP enkel bestemming van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?

Antwoord Het plan omvat enkel bestemming van bestaande bedrijvigheid.

RUP Vijverweelde-Alcea
Gemeente Beveren

Grafisch register
fase: versie definitieve vaststelling gemeenteraad 27 december 2019



RUP_46003_214_00018_00001

BEVEREN
VERBINDT



vijverspecialzaak vijver- en tuinaanleg



Opdracht: gemeentelijk RUP Vijverweelde-Alcea

Initiatiefnemer:



BEVEREN
VERBINDT

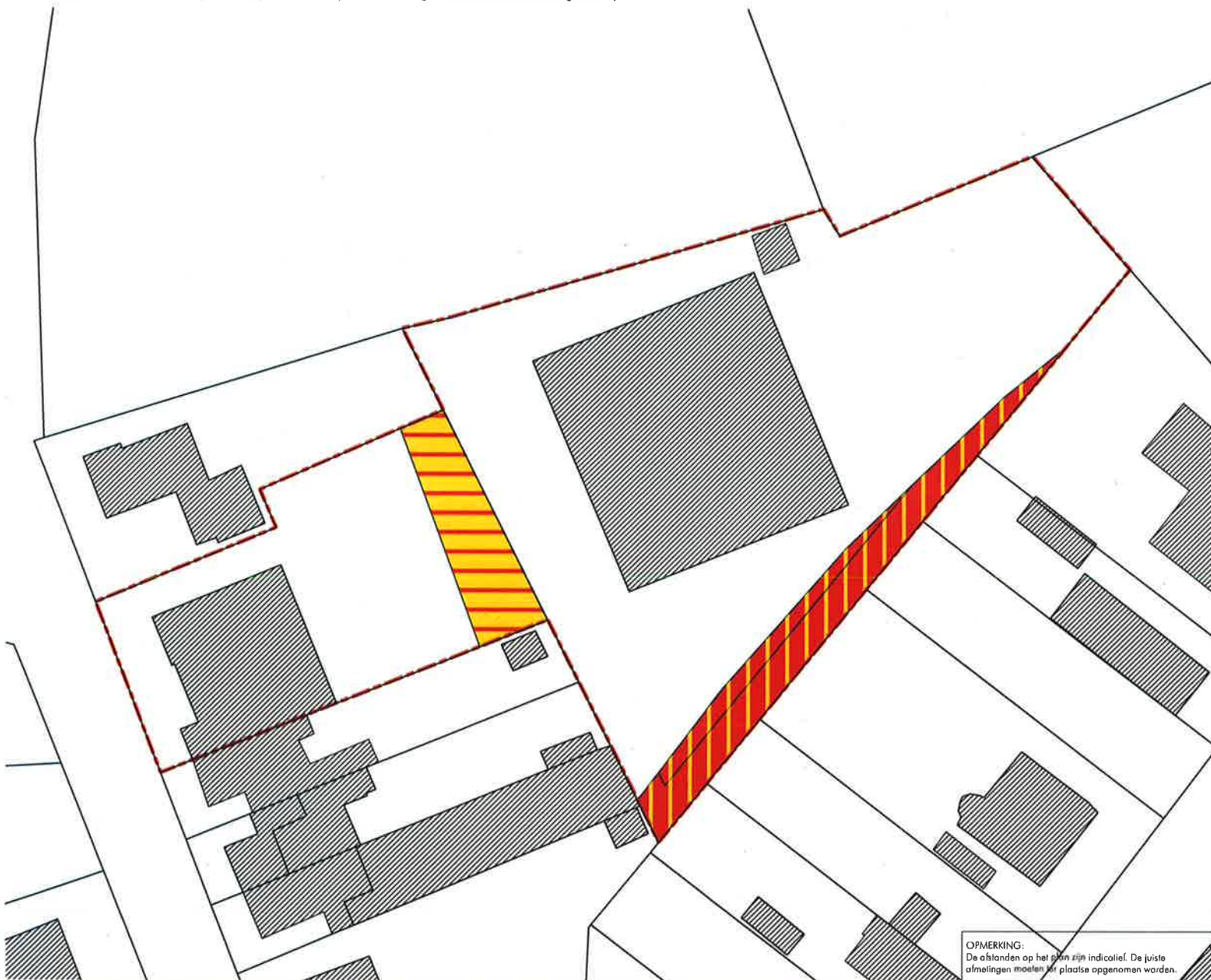
gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9210 BEVEREN
03 750 17 20
stedenbouw@beveren.be
www.beveren.be

Opdrachthouder:



Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
056 90 50 00
office@adoplan.be
www.adoplan.be

Grafisch register: percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade verschuldigd kan zijn



Legende

-  contour
-  planbaten mogelijk: landbouw -> wonen (229m²)
-  planschade mogelijk: wonen -> landbouw (365m²)

DISCLAIMER:
 Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2 §1 eerste lid 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenhelling, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie. Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of helling. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een helling zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitend geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden. De regeling over de planschade en planbaten is respectievelijk te vinden in artikel 2.6.1 en volgende en artikel 2.6.4 en volgende van de VCRO. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de VCRO en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie". Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden."

Datum: 24.09.2018
 Schaal: 1:500

0 10 20 30 m



OPMERKING:
 De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatse opgenomen worden.

RUP Vijverweelde-Alcea
Gemeente Beveren

Grafisch plan
fase: versie definitieve vaststelling gemeenteraad 27 december 2019



RUP_46003_214_00018_00001

BEVEREN
VERBINDT



vijverspecialzaak vijver- en tuinaanleg



Opdracht: gemeentelijk RUP Vijverweelde-Alcea

Initiatiefnemer:



BEVEREN
VERBINDT

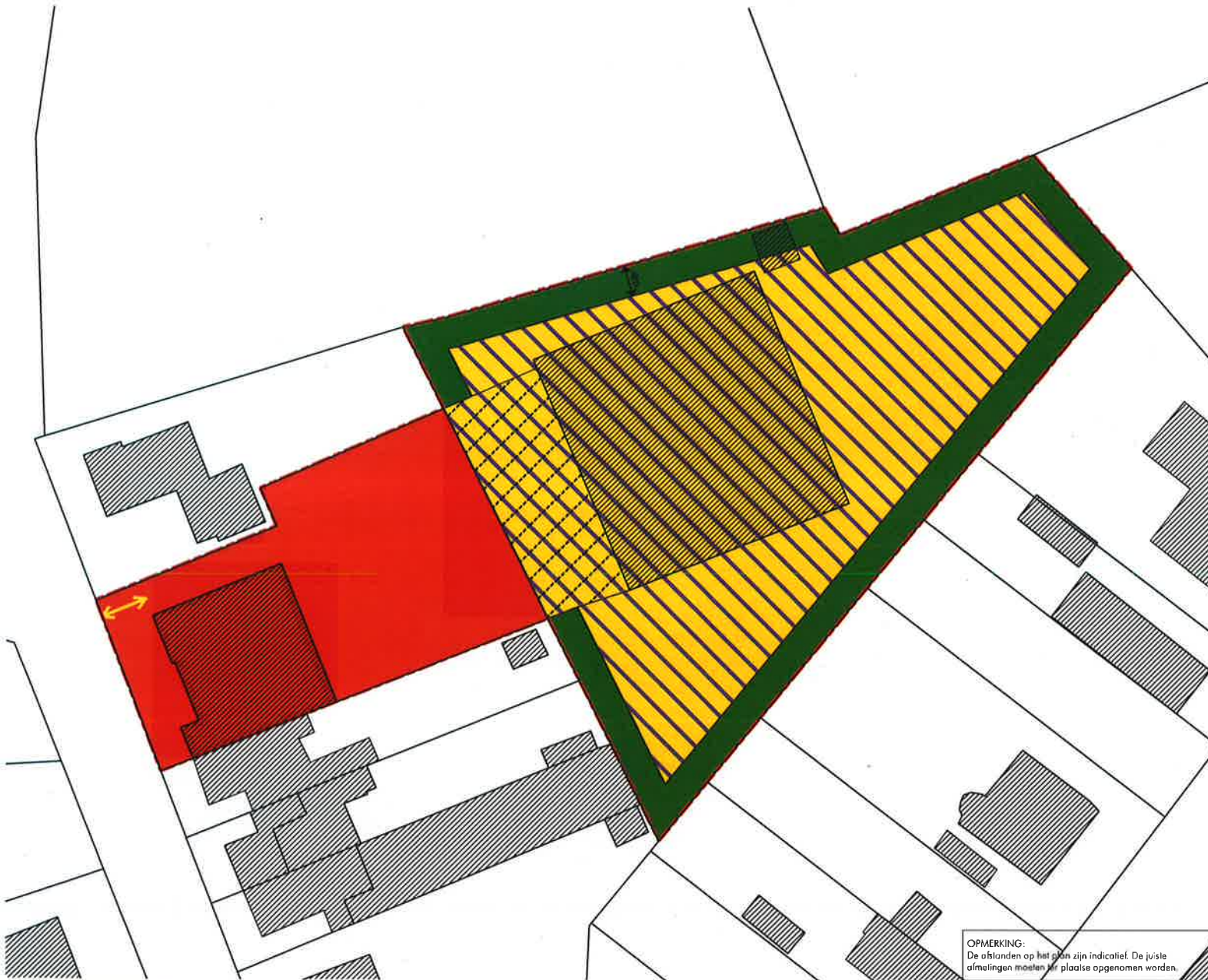
gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9210 BEVEREN
03 750 17 20
stedenbouw@beveren.be
www.beveren.be

Opdrachthouder:









Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
056 90 50 00
office@adoplan.be
www.adoplan.be

Grafisch plan



Legende

-  contour
-  art. 1: zone voor wonen, handelsactiviteiten en kantoren
-  art. 2: zone voor kweek en opslag met nabestemming agrarisch gebied
-  art. 3: zone voor groenbuffer met nabestemming agrarisch gebied
-  overdruk: zone voor parking met nabestemming agrarisch gebied
-  indicatieve aanduiding: ontsluiting

OPMERKING:
De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatse opgenomen worden.

Datum: 12.12.2018
Schaal: 1:500



RUP Vijverweelde-Alcea
Gemeente Beveren

Stedenbouwkundige voorschriften
fase: versie voorlopige definitieve gemeenteraad 27 december 2019



RUP_46003_214_00018_00001

BEVEREN
VERBINDT



Opdracht: gemeentelijk RUP Vijverweelde-Alcea

Initiatiefnemer:



BEVEREN
VERBINDT

gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9210 BEVEREN
03 750 17 20
stedenbouw@beveren.be
www.beveren.be

Opdrachthouder:




Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
056 90 50 00
office@adoplan.be
www.adoplan.be

Dit RUP en onderhavige voorschriften vervangen de bestemming en de algemene voorschriften van het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren (KB 07.11.1978), in het bijzonder de voorschriften voor woongebied en agrarisch gebied.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
ALGEMENE BEPALINGEN	
<p><u>Bestaande constructies</u> De bestaande, vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte constructies, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen behouden blijven.</p> <p>Aan de constructies kunnen eveneens onderhouds- of verbouwingswerken binnen het bestaand volume uitgevoerd worden.</p> <p>Bij andere stedenbouwkundige handelingen dient men zich te richten naar de voorschriften van dit RUP.</p> <p><u>Parkeren</u> Parkeerruimte dient gerealiseerd te worden op privaat terrein, individueel of collectief. Per woongelegenheden dient één overdekte of niet-overdekte parkeerplaats voorzien te worden. Per begonnen schijf van 50m² netto handelsoppervlakte plus kantoren dient minimaal 1 parkeerplaats voorzien te worden.</p>	<p>Een 'constructie' (1) betreft een gebouw, bouwwerk, vaste inrichting of een verharding (2) bestaat al dan niet uit duurzame materialen (3) kan in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd zijn of op de grond steunen omwille van de stabiliteit (4) is bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen ook al kan ze uit elkaar genomen worden of verplaatst worden of is volledig ondergronds. 'Onderhoudswerken' zijn werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veiligstellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.</p> <p>'Andere stedenbouwkundige handelingen' zijn (niet-limitatief): herbouw, de heraanleg van een verharding in gewijzigde materialen, een functiewijziging, een opsplitsing van een gebouwen in verschillende entiteiten ...</p> <p>De oppervlakteberekening voor het aantal parkeerplaatsen (pp.) dient te gebeuren in de totaliteit van de netto handelsoppervlakte plus kantoren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voorbeeld: 75m² netto handelsoppervlakte = 2 pp. • Voorbeeld: 75m² netto handelsoppervlakte + 60m² kantoren = 3 pp. <p>De 'netto handelsoppervlakte' is de binnen- en buitenoppervlakte bestemd voor het te koop aanbieden of de verkoop die toegankelijk is voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Die oppervlakte omvat eveneens de kassazones, de zones die zich achter de kassa's bevinden en de inkomruimte. De oppervlakte omvat geen magazijnen, personeelsvoorzieningen, kantoren niet toegankelijk publiek ...</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING
<p><u>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</u> Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p><u>Werken en constructies in functie van openbaar nut</u> Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de betrokken zone en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabarit en materiaalgebruik) geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de betreffende zone.</p> <p><u>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</u> Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, integratie in de woonomgeving, impact op de verkeerssituatie, beeldkwaliteit, kwalitatief en gepast materiaalgebruik.</p> <p><u>Terminologie: vloer-terreinindex (V/T-index)</u> De totale vloeroppervlakte uitgezet ten aanzien van de totale terreinoppervlakte.</p> <p><u>Terminologie: vloeroppervlakte (V)</u> De som van alle bruikbare vloeroppervlakten waarvan de zoldering boven het maaiveld uitsteekt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bruikbare: de bruikbare vloeroppervlakte begint bij een vrije hoogte van 1,5m, onder dak is dit bij een begaanbare ruimte vanaf 1,8m. • Vloeroppervlakte: eventuele scheidingswanden en buitenmuren meegerekend. • Worden wel meegerekend: bijgebouwen. • Worden niet meegerekend: kelders, ondergrondse parkeergarages en overdekte buitenruimten. 	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING
<p>Terminologie: terreinoppervlakte (T) De werkelijke perceelsoppervlakte(n) binnen de desbetreffende zoning in het RUP.</p>	
<p>ART. 1: ZONE VOOR WONEN, HANDELSACTIVITEITEN EN KANTOREN – CATEGORIE WONEN, SUBCATEGORIE WOONGEBIED </p>	
<p>Bestemming De zone is bestemd voor wonen, kleinhandel en kantoren. Er is één woning verplicht per perceel.</p> <p>Inrichting</p> <p><i>Bebouwde ruimte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mits een combinatie van wonen, kleinhandel en/of kantoren bevinden de handelsruimte en kantoren zich op het gelijkvloers, de woonruimte op het verdiep. • Het netto binnenhandelsoppervlak en de bijhorende kantoren hebben samen een maximale oppervlakte van 300m². • De maximale bouwdiepte: gelijkvloers: 20m, verdiep: 12m. • De voorbouwlijn, kroonlijst- en nokhoogte van de aanpalende woningen dienen gerespecteerd te worden. <p><i>Onbebouwde ruimte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De onbebouwde ruimte kan gebruikt worden als privaat terras, private tuin, parkeerruimte en buitenhandelsruimte. • Het netto buitenhandelsoppervlak bedraagt maximaal 545m². 	<p>Er wordt per bouwperceel één woning verplicht zodat de woonfunctie in de omgeving niet in het gedrang komt.</p> <p>De maximale oppervlakte van 300m² garandeert dat de draagkracht van de woonomgeving gerespecteerd wordt.</p> <p>De maximale oppervlakte van 545m² garandeert dat de draagkracht van de woonomgeving gerespecteerd wordt.</p>

ART. 2: ZONE VOOR KWEK EN OPSLAG MET NABESTEMMING AGRARISCH GEBIED – CATEGORIE LANDBOUW, SUBCATEGORIE AGRARISCHE BEDRIJVENZONE**Bestemming***Hoofdbestemming*

- De zone is bestemd voor ondergaande agrarische bedrijvigheid welke functioneel gekoppeld dient te zijn aan de bestaande en vergunde kleinhandel in art. 1:
 - De kweek en doorkweek van waterplanten en vissen.
 - De geordende binnen- en buitenopslag van materiaal en materieel voor tuin- en vijveraanleg met uitzondering van materialen die geur-, stof- of geluidshinder voor de omgeving kunnen veroorzaken.

- Volgende activiteit is niet toegestaan: kleinhandel.

Overdruk: zone voor parking

*Nabestemming*

- Bij stopzetting van de hierboven vermelde agrarische bedrijvigheid wordt de zone bestemd voor beroepslandbouw.
- Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.
- Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:
 - De relatie met de in de omgeving aanwezige functies.

De kleinhandel heeft betrekking op de verkoop van zelfgekweekte waterplanten en vissen en alle aanverwante vis- en vijverproducten (visvoer, rotsen, keien, pompen, folie, verlichting, vislijnen ...)



Onder 'materiaal en materieel voor tuin- en vijveraanleg' dient het volgende verstaan te worden (niet-limitatief):

- Bedrijfswagens en aanhangwagens.
- Licht gemotoriseerde werkmachines: rupskraan, bobcat, freesmachine, grasmachine ...
- Klein handmateriaal: schop, borstel, hark ...
- Werkvoorraad hout, bankirai, vijverfolie, PVC, grote sierstenen ...

Onder 'materialen die geur-, stof- of geluidshinder voor de omgeving veroorzaken' dient het volgende verstaan te worden (niet-limitatief):

- Compost, bodemverbeteraar, houtschors, groensnoeisel ...
- Inerte materialen: grond, teelaarde, lava, zand, stenen, granulaten ...

Binnen deze zone is geen handelsactiviteit toegestaan. De gekoppelde handelsactiviteit dient zich binnen art. 1 te vestigen.

<ul style="list-style-type: none"> ○ De invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft. ○ De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid. ○ De relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen. <p><u>Inrichting (hoofdbestemming en overdruk)</u></p> <p><i>Bebouwde ruimte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● De zone heeft een maximale vloer-terreinindex (V/T-index) van 32,5%. Bovenop deze index zijn enkel bijkomende uitbreidingen mogelijk in functie van sectorale wetgeving inzake milieu, gezondheid en veiligheid. ● Maximaal 1/5 van de vloeroppervlakte mag gebruikt worden voor binnenopslag van materiaal voor tuin- en vijveraanleg, minimaal 4/5 dient aangewend te worden voor de kweek en doorkweek van waterplanten en vissen. ● De bebouwde ruimte dient minimaal 5m afstand te houden van art. 3. <p><i>Onbebouwde ruimte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● De onbebouwde ruimte in functie van opslag, circulatie, parking  kan integraal verhard worden. De verharding dient in waterdoorlatende materialen te worden aangelegd. Het gebruik van niet-waterdoorlatende materialen is enkel toegestaan indien dit milieutechnisch vereist is. ● Buitenopslag wordt beperkt tot een hoogte van 5m. <p><i>Overdruk: zone voor parking</i> </p> <ul style="list-style-type: none"> ● In de overdrukzone kunnen maximaal 10 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. 	<p>De zone heeft een totale oppervlakte van 2.988m², een V/T-index van 32,5% stemt overeen met 971m². De huidige serre is 962m² groot.</p> <p>Buitenopslag in niet-overdekte constructies valt eveneens onder de 'onbebouwde ruimte' en dient niet in de V/T-index van de bebouwde ruimte ingerekend te worden.</p> <p>De beperkingen in hoogte voor de buitenopslag garanderen dat de visuele hinder in combinatie met art. 3 geminimaliseerd wordt en de draagkracht van het perceel niet overtroffen wordt.</p> <p>Indien de maximaal toegestane oppervlakte aan netto handelsruimte en kantoren gerealiseerd wordt (845m²) dienen 17 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien te worden (exclusief de nodige parkeerplaatsen voor wonen). Cfr. de vergunde toestand kunnen deze plaatsen niet allemaal binnen art. 1 een plek vinden. Binnen art. 2 kan daarom ook parking voorzien worden maar enkel in de overdrukzone en met een maximum van 10 plaatsen. Het is immers niet de bedoeling dat er parking achter de serre en/of achter de tuinen van omwonenden gerealiseerd wordt noch dat het aantal parkeerplaatsen zodanig uitbreidt dat de dynamiek op de site dreigt te verhogen.</p>
--	--

ART. 3: ZONE VOOR GROENBUFFER MET NABESTEMMING AGRARISCH GEBIED – CATEGORIE LANDBOUW, SUBCATEGORIE AGRARISCHE BEDRIJVENZONE**Bestemming***Hoofdbestemming*

De zone is bestemd voor de aanleg van een met planten voorziene buffer rond het bedrijf. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Nabestemming

- Bij stopzetting van de hierboven vermelde agrarische bedrijvigheid wordt de zone bestemd voor beroepslandbouw.
- Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.
- Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:
 - De relatie met de in de omgeving aanwezige functies.
 - De invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft.
 - De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.
 - De relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.

Inrichting (hoofdbestemming)

De buffer wordt integraal aangeplant met een combinatie van streekeigen struiken en hoogstammige bomen.

De buffer heeft een minimale breedte van 4m en hoogte van 5m in volgroeide toestand.

De groenbuffer dient één aaneengesloten geheel te vormen en kan niet doorbroken worden.

De aanleg van de groenbuffer maakt onderdeel uit van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning na de inwerkingtreding van dit RUP. De groenbuffer

De groenbuffer dient de activiteiten visueel af te schermen ten opzichte van de woonomgeving en open ruimte en eventuele beperkte geluidshinder op te vangen.

De ontsluiting van de bedrijfssite dient te gebeuren langsheen de Elzestraat zoals aangegeven met de 'indicatieve aanduiding: ontsluiting'.

<p>dient aangeplant uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen na het verkrijgen van deze stedenbouwkundige vergunning.</p>	
<p>INDICATIEVE AANDUIDING: ONTSLUITING</p>	
<p>De pijl op het grafisch plan geeft de positie van de toegangsweg tot het bedrijf aan. Er is slechts één toegangsweg toegelaten.</p>	<p>De toegangsweg bevindt zich tussenin de handelsruimte en private woning van de eigenaars (Elzestraat 16). De toegangsweg biedt derhalve minimale hinder voor de omwonenden.</p>

Openbare zitting van 30 april 2019

Aanwezig: Veerle Vincke, **voorzitter gemeenteraad;**

Marc Van de Vijver, **burgemeester;**

Filip Kegels, Katrien Claus, Boudewijn Vlegels, Raf Van Roeyen,

Ingeborg De Meulemeester, Inge Brocken en Dirk Van Esbroeck,

schepenen;

Roger Heirwegh, Bruno Stevenheydens, Werner Maes, Johan Smet,

André Buyl, Ernest Smet, Marijke De Graef, Kristien Hulstaert, Ann

Cools, Issam Benali, Lien Van Dooren, Jens De Wael, Dominique

Tielens, Jan Van De Perre, Karolien Weeckers, Stijn De Munck, Ann

Vermeulen, Laura Staute, Jeroen Verhulst, Koen Maes, Lientje De

Schepper, Kasper Dierckx, Heidi Werrrens, Annick Van De Vyver,

Kathleen De Schepper, en Bjorn Vaerenbergh, **raadsleden;**

Jan Noppe, **algemeen directeur.**

Punt 08 : Gemeentelijk RUP Vijverweide Alcea: voorlopige vaststelling.

De Raad

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals goedgekeurd op 27 maart 2009;

Gelet op het Gemeentedecreet;

Gelet op het richtinggevend deel van het GRS dat inzake Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven algemeen stelt dat de gemeente de nodige inspanningen wil leveren om lokale bedrijven te behouden en te ontwikkelen, waarbij als globaal uitgangspunt geldt dat voor deze gelegen in aansluiting met de woonkernen, de woonlinten en de bestaande ambachtelijke zones uitbreidingsmogelijkheden voorhanden zijn mits goede integratie in de omgeving én deze gelegen in landbouwgebied eveneens beperkt kunnen uitbreiden mits goede integratie in de omgeving;

Gelet op het richtinggevend deel van het GRS dat inzake gewenste ruimtelijke ontwikkeling gebiedspecifiek voor de zuidelijke hoofdruimte – open ruimte-gebied ten noorden van het verstedelijk gebied Beveren-Melsele stelt dat de openheid binnen de agrarische ruimte maximaal bewaard wordt, waarbij derhalve wordt uitgegaan van een klasse 2 of 3 als bovengrens én de uiteindelijke toekenning gebeurt na afweging op microschaal waarbij de schaal, de aard van de activiteiten en de mogelijkheid tot integratie in de omgeving de richtinggevende factoren zijn;

Gelet op het richtinggevend deel van het GRS dat inzake ontwikkelingsperspectieven binnen een klasse 3 stelt: bedrijven met eerder beperkte mogelijkheden waaronder wordt verstaan dat ze de kans krijgen om binnen de in gebruik zijnde perceelconfiguratie hun activiteiten te optimaliseren; het aansnijden van nog niet in gebruik zijnde perceel delen en/of percelen wordt zeer

restrictief beken; de toegelaten activiteiten kunnen evolueren naar een meer dynamisch karakter en bij omschakeling naar andere activiteiten gelden geen bijkomende beperkingen; het betreft in eerste instantie bedrijven die de kans krijgen om binnen hun bestaande perceelconfiguratie hun activiteiten te optimaliseren waarbij de dynamiek kan verhogen, echter zonder te spreken van schaalvergroting;

Gelet op het informatief deel van het GRS dat stelt dat het bedrijf én in de rand van de stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele én de zuidelijke hoofdruimte – open ruimtegebied ten noorden van het verstedelijkte gebeid Beveren-Melsele ligt;

Gelet op het plan-MER-decreet, waardoor een screening werd uitgevoerd waaruit bleek dat de opmaak van een plan-MER niet vereist is;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering inzake ruimtelijk veiligheids-rapportage, waardoor een screening werd uitgevoerd waaruit bleek dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden inzake externe veiligheid;

Overwegende dat het plangebied begrenst wordt aan de noordzijde door akkerbouwland van 'het open ruimtegebied ten noorden van het verstedelijkt gebied Beveren-Melsele', aan de westzijde ter hoogte van het bedrijf de Elzestraat en tot slot aan de zuidelijke, oostelijke en westelijke zijde door de tuinen van de woningen langsheen Lindentlaan en Elzestraat;

Overwegende dat het aangewezen is een deels zonevreeemde bedrijf ruimtelijk te ordenen;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de visie geformuleerd heeft dat de gebiedsgerichte visie - zoals ontwikkeld in het kader van het sectoraal BPA zonevreeemde bedrijven - als basis wordt genomen voor de ontwikkelings-perspectieven van de zonevreeemde bedrijven mét als globaal uitgangspunt voor bedrijven in aansluiting met woonkernen, woonlinten en de ambachtelijke zones alsook deze gelegen in landbouwgebied beperkte uitbreiden kunnen mits goede integratie in de omgeving;

Overwegende dat aan het plangebied de potenties worden toegekend die noodzakelijk zijn om de ruimtelijke kwaliteit van de hele omgeving te waarborgen;

Overwegende dat het ontwerp zich baseert op het voorwaardelijk gunstig planologisch attest van 2 juni 2009;

Overwegende dat het bedrijf Vijverweelde-Alcea op korte termijn de bestaande activiteiten op zijn site wil bestendigen, daarvoor het verkoopgedeelte van zijn activiteiten in de serre dient te verplaatsen van agrarisch gebied naar woonzone ten gunste van het kweken van vissen en waterplanten met uitzondering van één serremodule (1/5 van de serreoppervlakte) die verder gebruikt kan worden voor het onderbrengen van materiaal voor tuin- en vijveraanleg, waardoor de zonevreeemde activiteit op de site zich beperkt tot het stallen en de geordende opslag in open lucht van lichte voertuigen, materiaal en een niet-stenige en niet-stoffige werkvoorraad hout, vijverfolie, PVC, ... voor tuin- en vijveraanleg dewelke

voor de omgeving geen hinder kan veroorzaken, in acht genomen een zone in overdruk voor bezoekersparking;

Overwegende dat het bedrijf Vijverweelde-Alcea op lange termijn geen verdere uitbreiding wenst en dat deze dynamiek verzoenbaar is met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat de GECORO het voorontwerp RUP op 28 oktober 2018 unaniem gunstig adviseerde zonder bijkomende voorwaarden;

Overwegende dat op 30 november 2018 de plenaire vergadering plaatsvond met alle betrokken instellingen en besturen. Hierop werden alle ingekomen adviezen besproken. De Provincie en Departement Omgeving gaven een voorwaardelijk gunstig advies. De provincie vroeg het provinciaal beleidskader wateradviezen eveneens op te nemen in de toelichtingsnota. Het Departement Omgeving gaf een gunstig voor zover de randvoorwaarden uit het planologisch attest van 09/02/2009 worden gerespecteerd en de nadien afgeleverde vergunningen correct zijn uitgevoerd met vraag tot 4 aanpassingen inzake stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 8 april 2019 kennis nam van het verslag van de plenaire vergadering en het aan de opmerkingen van de plenaire vergadering aangepaste voorontwerp goedgekeurde om voor voorlopige vaststelling te worden voorgelegd aan de gemeenteraad;

Besluit met algemene stemmen:

Artikel 1

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Alcea-Vijverweelde, bestaande uit een toelichtingsnota, een plan van de bestaande toestand, een grafisch plan, een grafisch register m.b.t. planbaten & -schade én bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt voorlopig vastgesteld.

Artikel 2

Het voorlopig vastgestelde ontwerp-RUP Alcea-Vijverweelde wordt, overeenkomstig artikel 2.2.14 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bekendgemaakt en onderworpen aan een openbaar onderzoek gedurende 60 dagen. De resultaten daarvan worden, na advisering door de GECORO, ter beoordeling aan de gemeenteraad voorgelegd.

Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur



Voorzitter



Veerle Vincke

i.o. van de algemeen directeur
art. 283 D.L.B.

Veronique Franco
Diensthoofd Overheidsopdrachten en
juridische zaken

WETTELIJKE BEKENDMAKINGEN EN VERSCHILLENDE BERICHTEN PUBLICATIONS LEGALES ET AVIS DIVERS

Ruimtelijke Ordening

Gemeente Beveren

Bekendmaking
Gemeentelijk RUP Alcea-Vijverweelde te Beveren :
definitieve goedkeuring

Bij besluit van 27 december 2019, heeft de gemeenteraad van de gemeente Beveren het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Alcea-Vijverweelde te Beveren, dat bestaat uit een plan met weergave van de bestaande en juridische toestand, een grafisch plan met stedenbouwkundige voorschriften, een grafisch register m.b.t. de planbaten en planschade en een toelichtingsnota met als afzonderlijke bijlagen de screeningsnota, definitief goedgekeurd.

De beslissing werd door de Deputatie van Oost-Vlaanderen en de Vlaamse Regering niet geschorst binnen de wettelijke termijn. Het RUP treedt in werking 14 dagen na de publicatie in het *Belgisch Staatsblad*.

Het RUP ligt ter inzage in het gemeentehuis en kan ook geraadpleegd worden op de website van de gemeente Beveren (www.beveren.be).
(3055)

Algemene vergaderingen en berichten voor de aandeelhouders

Assemblées générales
et avis aux actionnaires

LEOMART NV,
Wolvertemsesteenweg 100, 1850 Grimbergen
Ondernemingsnummer 0449.637.560 - RPR Brussel

Oproeping voor de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders te houden op woensdag 4 november 2020 vanaf 11 uur

De raad van bestuur van Leomart NV, heeft de eer u uit te nodigen voor de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de vennootschap, die zal worden gehouden op het kantoor van notaris Hugo Kuijpers te Leo Schreursvest 5, 3001 Leuven, en dat op woensdag 4 november 2020, om 11 uur.

De agenda en voorstellen van besluit van de buitengewone algemene vergadering zijn als volgt: BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING MET DE VOLGENDE AGENDAPUNTEN.

- Omvormen juridische vorm vennootschap van NV naar BV

Om tot deze bijzondere algemene vergadering te worden toegelaten dienen de houders van financiële instrumenten te voldoen aan de

Bewindvoerders

Administrateurs

Betreuer

Justice de paix du canton de Limbourg

Désignation

Justice de paix du canton de Limbourg

Par ordonnance du 13 octobre 2020, (Rép. 2029/2020) le juge de paix du canton de Limbourg a prononcé les mesures de protection suivantes, conformément à l'article 492/1 du Code civil.

Madame Edith GUEUTAL, née à Eupen le 24 juin 1956, domiciliée à 4840 WELKENRAEDT, rue de l'Ecole 36 R.C, personne à protéger, a été placée sous un régime de représentation.

Maître Jean-François STRAETEN, avocat, dont le cabinet est établi à 4840 WELKENRAEDT, rue de Baelen 2, a été désigné en qualité d'administrateur des biens de la personne protégée susdite.

Les données à caractère personnel reprises dans cette publication ne peuvent être utilisées à d'autres fins que celle de porter la décision à la connaissance des personnes tierces.

2020/137736

Justice de paix du canton d'Arlon

Désignation

Par ordonnance du 13 octobre 2020, le juge de paix d'Arlon a prononcé les mesures de protection suivantes, conformément à l'article 492/1 du Code civil et/ou à l'article 499/7 du Code civil.

Madame Duta TIMIS, née à Borsa Maramures (Roumanie) le 14 janvier 1999, inscrite au registre national sous le n° 99.01.14-602.94, domiciliée à 6791 Athus, rue de la Station, 66, a été placée sous un régime de représentation.

Madame Maria TIMIS et Monsieur Dutu TIMIS, domiciliés ensemble à 6791 Athus, rue de la Station, 66, ont été désignés en qualité d'administrateurs de la personne et des biens de la personne protégée susdite.

Les données à caractère personnel reprises dans cette publication ne peuvent être utilisées à d'autre fin que celle de porter la décision à la connaissance des personnes tierces.

2020/137664

Justice de paix du canton d'Arlon

Désignation

Par ordonnance du 13 octobre 2020, le juge de paix d'Arlon a prononcé les mesures de protection suivantes, conformément à l'article 492/1 du Code civil et/ou à l'article 499/7 du Code civil.